

per omaggio ricordo
ALBERTO GEISSER

IL PROBLEMA

DELLE

ABITAZIONI POPOLARI

NEI RIGUARDI FINANZIARI E SOCIALI

CONFERENZE

dette a Torino per invito della Unione Liberale Monarchica Umberto I

il 13 e 15 aprile 1907.

(Le conferenze furono illustrate da 45 proiezioni di cui 15 riproduttori quadri statistici e 30 monumenti storici e tipi dell'abitazione)



TORINO
S. LATTES & C., Librai-Editori
Via Garibaldi, 3 (piazza Castello)

Firenze: R. Bemporad e Figlio
Bologna: Ditta Nicola Zanichelli

1908

ALBERTO GEISSER

IL PROBLEMA

DELLE

ABITAZIONI POPOLARI

NEI RIGUARDI FINANZIARI E SOCIALI

CONFERENZE

dette a Torino per invito della Unione Liberale Monarchica Umberto I

il 13 e 15 aprile 1907.

(Le conferenze furono illustrate da 45 proiezioni di cui 15 riproducenti quadri statistici e 30 monumenti storici e tipi dell'abitazione)



TORINO
S. LATTEŠ & C., Librai-Editori
Via Garibaldi, 3 (piazza Castello)

Firenze: R. Bemporad e Figlio
Bologna: Ditta Nicola Zanichelli

—
1908

A
LUIGI LUZZATTI

APOSTOLO ALLE GENTI

DI FRATELLANZA CIVILE NEL LAVORO NELLA PREVIDENZA

MAESTRO AGLI ITALIANI

DI SOLIDARIETÀ NAZIONALE

NELLA REDENZIONE ECONOMICA E MORALE

CON RIVERENZA E GRATITUDINE

UN ITALIANO



SOMMARIO : I. *Considerazioni generali.* — II. *I fattori economici del problema* - § 1° La domanda di abitazioni - I salarii. - § 2° L'offerta di abitazioni. - L'urbanesimo - Il fabbisogno di capitali. — III. *Elementi del costo*: Area - Materiali - Mercedi edilizie. — IV. *Le difficoltà fiscali.* — V. *Lo stato attuale delle cose con speciale riguardo a Torino.* — VI. *Rimedi e soluzioni* (Considerazioni generali). — VII. *L'azione dei Comuni.* — VIII. *Aiuti indiretti.* — IX. *La legge italiana 31 marzo 1903 sulle case popolari.* — X. *La legislazione e la pratica del Belgio per le case popolari.* — XI. *Esempi ed insegnamenti della Germania.* — XII. *Il tempo, elemento indispensabile all'evoluzione della civiltà - Sguardi al passato - Confronti ed esempi nell'età moderna.* — XIII. *Epilogo*: Le contraddizioni intime del socialismo. - La lotta delle classi. - I tre grandi periodi della tecnica e della civiltà. - Mezzi ed ostacoli al benessere materiale nell'età nostra. - Un grande aiuto all'elevazione della classe operaia. - Le energie morali, elemento indispensabile del progresso umano. — *Appendice*: L'Istituto autonomo a Milano e Torino. - L'appello del Sindaco A. Ponti.

I. — Considerazioni generali.

Il problema di abitazioni sane ed economiche per le classi non agiate, siano queste di modesti borghesi o di operai, vivano nelle campagne o nelle città, in grandi come in minori centri urbani, non appare se non *un aspetto del problema sociale.*

E cos'è *questo problema sociale* che affatica le menti, accende gli animi, accora ed esalta, e quasi nume insaziabile pauroso e grande, vorrebbe oggi a sè supinamente rivolte e prone le migliori energie intellettuali e morali dell'umanità civile?

Filosofi e fisiologi non hanno potuto sin qui dare una accettabile definizione della vita, sia della vita dell'individuo, sia della vita, diversa ma pur reale, che si afferma e si svolge nella società.

Ora il *problema sociale* è, a chi ben consideri, *antico quanto la vita dei consorzi civili*, e si rivela mutevole quanto i fattori e gli aspetti della vita collettiva.

Quindi ancora, e per le stesse ragioni, una definizione del problema sociale non solo sarebbe ardua, ma imperfetta

ed inadeguata; ne porrebbe in rilievo alcuni — non mai tutti — i caratteri, e tanto meno appresterebbe alla mente nostra quanto da una vera e propria definizione si richiede, cioè il concetto chiaro preciso della natura, della genesi della cosa che nella definizione si vuole individuare e circoscrivere.

Però la coscienza contemporanea e l'osservazione ci ammaestrano che sostanzialmente *il problema sociale non è se non la manifestazione e l'effetto della aspirazione al soddisfacimento sempre maggiore di sempre maggiori bisogni*. Questa tendenza è insita nell'uomo, lo distingue da tutti gli altri esseri animali; è fatta più acuta ed imperiosa dalla stessa civiltà, dal rischiararsi delle menti, dal moltiplicarsi delle forze materiali ai nostri comandi, dall'accrescimento quasi fantastico dei prodotti atti a soddisfare i bisogni ed i gusti dell'uomo che si è avuto nell'età moderna.

Il più degli uomini non chiede, pur troppo, che l'appagamento dei bisogni materiali.

Della scuola che a base della sua dottrina e dell'intero edificio economico-sociale pone il materialismo storico, dovremo far parola discorrendo, in fine, dei metodi più efficaci per la soluzione del problema delle abitazioni popolari.

Ogni osservatore sereno non disconosce però che *premessa necessaria, substrato indispensabile ad una crescente elevazione morale, ad una maggior giustizia e solidarietà fra gli uomini, ad una vita più bella, più degna di esser vissuta, deve essere un più largo, più diffuso e sicuro benessere economico*.

Quindi non solo legittimo, ma lodevole è ogni sforzo rivolto a tale intento. E ciò tanto più è a dirsi *quando i desiderii e i conati dell'uomo mirano ad avere un'abitazione decente e gradevole*.

Infatti, *l'abitazione dell'uomo memore e cosciente, che ha ricordi, affetti, aspirazioni, è parte del suo stesso essere morale*.

L'abitazione è il nido ed il santuario della famiglia, asilo alle gioie, alle afflizioni più sante, palestra di quotidiane, ascose umili ma grandi virtù, officina di esempi e di insegnamenti a petto dei quali la scuola quasi si scolora e svanisce.

Una corrente di pensatori e un partito politico credono, più o meno fondatamente, che al benessere di tutti debba provvedere l'ente collettivo e, non già nella proporzione voluta e consentita dalla dignità e dalle finalità di questo ente, ma nella misura richiesta dalle individuali esigenze.

Altri pensatori ed altri uomini di azione, con più sano

concetto, non assegnano alla umanità ed ai consorzii civili la meschina mèta della felicità materiale dei singoli; essi credono invece alla supremazia dei propositi e fini d'ordine intellettuale e morale per la catena delle generazioni umane e ravvisano nella cooperazione solidale il mezzo fra tutti efficacissimo, il mezzo necessario all'elevazione sia dell'individuo, sia del consorzio civile. Ma da qualunque punto dell'orizzonte intellettuale prendano le mosse, tutti convergono in un comune convincimento, in una confortante e ben avventurata concordia circa la importanza individuale e sociale dell'abitazione.

La differenza dei motivi risalta invece e si accentua nella scelta dei metodi di azione, negli scopi che a questa si possano e debbano ragionevolmente assegnare.

Le considerazioni generali colle quali ci è parso non ozioso dar principio allo svolgimento del tema nostro delineandolo quale *un fattore e coefficiente del problema sociale*, vi dicono già implicitamente come nel pensiero di chi vi parla sia vana ed utopistica l'attesa di una *sollecita, integrale soluzione del problema delle abitazioni*. Questo sarà totalmente debellato e vinto solo il dì che il poliedro gigantesco dei bisogni è delle imperfezioni umane, cioè il problema sociale *in tutta l'estensione sua* avrà ceduto ai diuturni, infaticati sforzi delle generazioni.

Non dissimile è questa tenzone umana al processo cosmico che si prosegue fra il sole e le acque sul nostro pianeta. Il sole, fonte della luce, del calore, della vita organica, sciolse, nel corso inscandagliabile dei secoli, i ghiacciai, e tuttodi lima i candidi giganti montani, prosciuga le terre, volatilizza nell'atmosfera le acque dei mari. Ma queste si precipitano a loro volta sui ghiacciai e su nevi eterne, irrorano i continenti con le rugiade e le piogge, corrodono il monte ed il piano, rialimentano i mari. *Non la lotta fraterna, ma la solidale infaticata conquista contro le forze della natura è la legge dell'uomo. Nel crescente impero dell'intelletto umano sugli elementi, nel crescente impero della coscienza morale sulle tendenze animali ed egoistiche*, sta la nobiltà dell'uomo che la fede dei nostri padri come la scienza moderna riconoscono, per tali motivi e per tali scopi, figlio primogenito del creato. Ma la fede e la ragione, concordi pure, ci insegnano altresì quanto lungo e arduo è il cammino alla mèta luminosa, e quanto spesso incerto e vacillante è il passo dell'umanità.

II. — I fattori economici del problema.

Nella realtà, che è una e inscindibile come una ed inscindibile è la vita, l'elemento morale e l'elemento economico, cioè rispettivamente il dominio dell'uomo su di sè ed il dominio suo sul mondo esterno, ci si presentano ognora intimamente compenetrati e correlativi. Solo la limitata, circoscritta potenzialità dell'intelletto nostro rende necessaria un'analisi ed un'esposizione successiva e distinta di questi fattori e di queste due facce della causa una d'ogni problema sociale.

L'elemento morale, la crescente giustizia e solidarietà, mentre è e deve essere l'aspirazione e ricompensa suprema dei consorzii umani, quasi il fiore spirituale della civiltà, ci appare, ed in parte è, nell'ordine dello sviluppo cronologico e dinamico, susseguente all'elemento economico.

Laonde di questo, e per ragione di metodo e per lo scopo circoscritto che qui ci raccoglie, dovremo prima e più distesamente intrattenerci.

§ 1. — La domanda di abitazioni. — I salari.

Nell'attuale sistema sociale alla grandissima maggioranza spetta quale parte sua nella distribuzione del reddito nazionale, ciò che la terminologia degli economisti denomina *salario*. Solo chi detiene la terra od il capitale, ha come fonte di reddito e mezzo di sussistenza: la rendita, l'interesse ed il profitto. Da ciò deriva che, *con molta se non assoluta verità*, si è detto *essere la questione delle abitazioni popolari anzitutto una questione di salarii*.

Senza addentrarci in maggiori svolgimenti, troppo noti agli studiosi della economia politica, troppo ardui a chi con questa disciplina non è famigliare, procediamo quindi ad una sommaria elementare disamina dei *rapporti che possono intercedere fra i salarii e le abitazioni*.

Troppo spesso e senza un nitido concetto si ripete che la produzione, il valore scambievole dei prodotti ed il prezzo loro (che è quanto dire il valore espresso nella moneta) sono determinati dalla *domanda* e dall'*offerta*.

E comunemente si ripete pure che la domanda provoca l'*offerta*.

È troppo ovvio, anzitutto, che *domanda*, nel linguaggio

delle scienze economiche, *non è già nè può essere la semplice aspirazione, il nudo desiderio di possedere una cosa, ma bensì il desiderio, l'appetito di una cosa accompagnato dalla disponibilità dei mezzi necessari per ottenerla al prezzo normale, in date condizioni di tempo e di luogo.*

Per brevità e chiarezza di linguaggio, avvertiamo ancora che per prezzo o costo o pigione *normale* di una abitazione *intenderemo una pigione tale* da lasciare al costruttore o proprietario dello stabile, dopo pagate le imposte e le spese tutte di esercizio e di manutenzione, *un margine di guadagno corrispondente all'interesse corrente e ad una bastevole quota di ammortamento.*

Ciò posto, due cose appariscono evidenti:

1°) Che la *domanda* di abitazioni ha per esponente e misura non già la semplice aspirazione o il bisogno di case, ma il *bisogno accompagnato da corrispondenti mezzi economici, da una data potenzialità*; in altre parole *il bisogno e il reddito, ossia il salario delle classi in cerca di alloggio.* Bisogno e reddito non possono disgiungersi nell'esame del problema, più di quanto nella realtà il bisogno può venir soddisfatto senza un reddito, ossia la disponibilità di una frazione di ricchezza, grande, media o anche minima.

2°) Che se i salarii, in media, non sono in rispondenza al costo *normale* di case sane ed economiche, nessun potere pubblico sarà in grado di dare una soluzione appagante e *duratura* al problema delle abitazioni.

Questo asserto non sarebbe posto in dubbio da chicchessia, quando, anzichè all'abitazione, si riferisse all'alimentazione.

Siccome però si potrebbe osservare che il cibo va procacciato ogni dì, mentre le case una volta edificate durano, non sarà oziosa qualche maggiore illustrazione.

Senza ricercare ora quali condizioni economiche si richiedono perchè le case sorgano in numero bastevole, facciamo l'ipotesi *semplicista*, di una città dove un bel giorno si trovino già bell'e fatte case soddisfacenti *per quantità e qualità ai bisogni dell'intera* popolazione. Come si svolgeranno le cose?

O i salarii saranno tali da sopportare una pigione *normale*, rispondente cioè alla spesa di costruzione e di esercizio di tali case, ed allora, manifestamente, tornerebbe ozioso l'intervento di ogni pubblico potere. *Nel caso opposto*, i salariati,

godranno bensì pur sempre di case buone, sane ed economiche — poichè nella fatta ipotesi le case tutte hanno tali requisiti: — ma, non potendo pagare una pigione adeguata al costo originario degli stabili che li accolgono, ne seguirà che i lavoratori meno retribuiti o, comunque, incapaci a pagare la pigione *normale*, dovranno *addensarsi*, contro ogni precetto dell'igiene ed ogni esigenza della moralità, *in misura tale da non sopportare se non una tangente di fitto proporzionata alle loro risorse, a meno che* aiuti pubblici o privati non integrino in loro sussidio la pigione *normale*.

Ma questo rimedio della integrazione della pigione normale mercè la carità o le sovvenzioni dello Stato è, manifestamente, una contraddizione in termini col problema delle abitazioni popolari.

Invero non avremmo più di fronte un problema tecnico ed economico, ma bensì un problema dell'assistenza pubblica o il regno del socialismo puro, che è ancora assai lontano, a giudizio degli stessi suoi adepti.... Possiamo quindi metter da banda e la soluzione preconizzata dal socialismo — cioè lo Stato diventato provvidenza di ognuno e di tutti — e i rimedi manifestamente parziali, temporanei, inadeguati dell'assistenza pubblica.

Restando, come lo vogliono la logica e la pratica, sul terreno dell'attuale ordinamento sociale, *il dilemma formulato qui sopra appare ineluttabile. Infatti, quand' anche si volesse supporre che per un dato tempo i proprietari delle case si appagassero forzosamente di pigioni inferiori alla normale, cioè di fitti ragguagliati soltanto alle risorse dei salariati meno retribuiti, è chiaro però che la fabbricazione si arresterebbe ed il problema, dopo breve tempo, risorgerebbe in tutta la sua crudezza.* Di ciò ci dà esempio irrefutabile la Roma del 1890-95 e la Roma odierna.

È quindi da ritenere in primo luogo che fattore predominante nel problema in esame è *la potenzialità economica delle classi che rappresentano la domanda di abitazioni, ossia, in altre parole, il saggio dei salarii.*

Consequentemente, ogni fattore di duraturo aumento dei salarii contribuirà, più d' ogni altra causa, alla risoluzione del problema.

Non è il caso di indagare qui quali siano i coefficienti dell'aumento dei salarii, se la lotta di classe e l'arma degli scioperi (così come sostengono i socialisti), o non piuttosto, come è dimostrato dal sereno esame dei fatti ed avvalorato dalla

dottrina degli economisti classici, — *l'aumento della potenzialità produttiva* ⁽¹⁾.

Non rimarrà dubbio in proposito a chi consideri serenamente, che *nella annua produzione nazionale*, e non già nei frutti accumulati precedentemente, *hanno normalmente origine le assegnazioni spettanti ai singoli fattori della produzione*:

- 1^o) la terra e gli agenti naturali, fissi od appropriati;
- 2^o) il lavoro;
- 3^o) il capitale.

Pertanto i progressi tecnici d'ogni specie, i miglioramenti nel sistema dei trasporti (miglioramenti i quali, nell'effetto loro pratico, equivalgono ad un risparmio del costo di produzione), costituiscono *la causa massima sia dell'aumento complessivo della produzione, sia altresì della quota assegnata sulla produzione totale all'elemento lavoro, che è quanto dire i salarii*.

I meravigliosi rivolgimenti che la scienza e la tecnica hanno — dalla metà del secolo XVIII — indefessamente arrecato ai metodi della produzione agricola ed industriale, al sistema dei trasporti, facendo dell'intero globo un solo mercato accessibile ai produttori e consumatori d'ogni terra, spiegano ad un tempo *e l'immenso incremento della ricchezza in generale e lo spiccatissimo aumento dei salarii*.

Ma se la utilizzazione sapiente delle forze naturali, ossia i processi tecnici, superano in efficacia ogni avvedimento od ordinamento politico-sociale di tanto quanto la natura sovrasta all'uomo, non saremo certo noi a disconoscere che l'uomo, nella sua pienezza ed unità di essere morale non meno che fisico, è pur sempre il fattore *primo* in ogni fenomeno umano. Quindi anche nella determinazione della curva dei salarii, oltre le cause sovraccennate riflettenti *i metodi* della produzione, hanno certo efficacia grandissima il valore individuale, *la tempera intellettuale e morale dell'uomo*. Conseguentemente, quanto valga a renderne l'ingegno più pronto riflessivo e fornito di cognizioni, più ordinata e salda la volontà, più forte il sentimento di abnegazione in vista dell'avvenire *sia proprio sia delle persone che da lui dipendono*, avrà pure sui salarii e, per riflesso, sul problema oggetto del nostro discorso un'influenza profonda, per quanto meno appariscente.

⁽¹⁾ Cfr. EM. CAUDERLIER e A. GEISSER. — *L'evoluzione economica del Secolo XIX — I salari industriali in Italia nella seconda metà del secolo XIX* (Roma, Società Editrice Laziale, 1904) e gli autori ivi citati a pag. 313.

§ 2. L'offerta di case popolari. — L'urbanesimo.
Il fabbisogno di capitale.

Detto così brevemente dei fattori che nel problema delle abitazioni costituiscono e determinano l'elemento *domanda*, procediamo a sommario esame dell'altro termine correlativo, ossia dell'*offerta*.

E qui, a ben valutare i coefficienti della offerta è opportuno addurre senz'altro alcuni dati specifici che vogliono esser ritenuti quali capisaldi da infiggersi come chiave di volta in ogni mente che intraprenda a studiare il nostro problema.

Si tenga presente che il costo medio di ogni camera in case *popolari* si ragguaglia oggidì nelle maggiori città italiane, su terreno del costo di circa 10 lire per mq., *a non meno di L. 1200 all'incirca*.

Ritenute nel numero di due le persone che possono in *media*, con rispetto dell'igiene e della morale, abitare in *ogni* ambiente, ne consegue che il dare alloggio ad ogni singolo abitante dei nostri centri urbani rappresenta un dispendio di capitale di L. 600 all'incirca. Ritenuto ulteriormente in numero di cinque i componenti d'una famiglia *media*, sono almeno 3000 lire che devonsi sborsare per dare, *in media*, alle famiglie un tetto consono alle plausibili odierne nostre aspirazioni.

A questa spesa per la abitazione individuale e famigliare sono da aggiungere poi *quelle di indole generale*, incombenti ai Comuni, per strade, fognature, acqua ed illuminazione, scuole, ospedali ed in genere per tutti i servizi pubblici.

Nè si creda siano cose di poco conto, poichè, ad esempio: Nel *ventennio 1886-1905* i conti consuntivi del Comune di Torino accusano un totale di *46 milioni*, in cifra tonda, *per spese straordinarie, di ogni natura*, essenzialmente spese che diremo d'*impianto*: strade, fognatura, risanamenti, edifizj scolastici ed amministrativi.

Nello stesso ventennio la popolazione si accrebbe di 80.000 persone, da 270 a 350 mila abitanti. Se quei *46 milioni* si applicassero, come parrebbe plausibile, per metà alla popolazione già vivente nelle nostre mura nel 1885 e quindi già provveduta di quanto si richiede

a riposato e bello viver di cittadini

e per metà agli 80.000 cittadini sopraggiunti, si avrebbe per ognuno di questi una quota o tangente *individuale* di quasi

L. 290, per spese d' *impianto* d' indole generale o pubblica. Cifra che si raccomanda alle meditazioni della nostra Amministrazione Municipale.

Si tratta quindi di un coefficiente *notevolissimo*, da *addizionare* alle L. 600 ed alle L. 3000, costo medio minimo dell' abitazione per individuo e per famiglia.

Allo sborso, ossia all' anticipazione di capitali per l' impianto di tutti i suddetti servizii d' indole collettiva o pubblica, sono infine da aggiungere *le spese annue correnti, o di esercizio*, ed a quanto queste ascendano lo dica un dato solo fra tanti. Giusta l' Annuario del nostro Comune per gli anni 904-905, ognuno dei 26.000 allievi delle scuole elementari municipali diurne rappresenta un costo di L. 64,83, per stipendii e pensioni al personale insegnante, — di L. 15,75 per spese di locali ed accessorie, — ossia in complesso L. 90,58. E lo stesso computo dà, per ogni allievo delle scuole serali e festive, lire 13.76.

Nè ciò basta. Ogni impianto fisso, ogni investimento di capitale, ossia di ricchezza prodotta e risparmiata, in case, strade ecc. costituisce un' *immobilizzazione*; deve essere cioè fatto in condizioni ben diverse dagli investimenti di capitale che si fanno, ad esempio, nell' acquisto di materie prime, nella *produzione* industriale delle infinite derrate e merci rispondenti al consumo annuale dei popoli civili.

Il capitale circolante (materie prime ed ausiliarie dell' industria, i prodotti, semifiniti o finiti, necessari all' alimentazione ed agli indumenti dell' uomo) si consuma, ossia si trasforma e rinnova nel giro di pochi mesi, al più di uno o due anni. Invece, il capitale fisso o *immobilizzato*, ossia essenzialmente le opere incorporate al suolo, e fra *queste primissime le abitazioni*, ESCE DALLA DISPONIBILITÀ se non del singolo (in quanto questi può cedere o vendere), *indubbiamente da quella dell' ente collettivo*, della società. *Pel capitale fisso, ciò che è stato è stato e non vi ha rimedio a quanto si riconosca investito, o male o in eccesso del bisogno.*

Se la popolazione dei centri urbani si fosse dalla seconda metà del secolo scorso accresciuta nei paesi civili semplicemente nella ragione dell' aumento medio generale dell' intera popolazione del Paese *complessivamente considerato*, il problema delle abitazioni popolari non sarebbe sorto, *oppure sarebbe già, per massima parte, risolto in termini soddisfacenti.* E avrebbe potuto esserlo, *è bene ricordarlo*, mercè l' aumento grandissimo

di ricchezza dovuto a quel sistema economico contro il quale si scagliano tante invettive ed accuse, davvero non coscienti.

Invece ben altro è stato lo svolgimento di tutti i centri urbani, tanto che le due generazioni che ci hanno preceduti, hanno veduto sorgere e farsi gigante il problema dell'urbanesimo, cioè lo sviluppo demografico delle città in rapporto a quello totale del Paese (1).

Ne danno efficacissima dimostrazione questi succinti dati statistici :

Europa.

Anno 1800	Popolazione totale	Milioni	175
	Città di oltre 100.000 abitanti	Numero	21
	Con complessivi abitanti . .		4.700.000
	Proporzione della popolazione di dette città alla popolazione totale d' Europa		2.68 ‰
Anno 1900	Popolazione totale	Milioni	400
	Città con oltre 1.000.000 di abitanti	Numero	7
	» » » 500.000	»	13
	» » » 100.000	»	137

Le sole città con oltre 100.000 abitanti rappresentano più del 12 ‰ della popolazione totale.

Germania.

Dal 1850 al 1900 :

Popolazione urbana salita da 9 a 30 milioni.
» delle campagne stazionaria.

Città di 100.000 abitanti ed oltre :

Dal 1871 al 1885, raddoppiate.

Dal 1900 al 1905, salite da 33 a 41 con popolazione complessiva di 11.500.000 abitanti.

Nel quinquennio 1901-05 :

5	città	aumentarono dal 26 al 66 ‰
20	»	» 15 al 25 »
12	»	» 10 al 15 »
16	»	» 5 al 10 »

(1) Cfr. la bella conferenza di NAPOLEONE COLAJANNI « L' Urbanismo » nella raccolta IL PENSIERO MODERNO — Conferenze fiorentine, Treves, Milano.

	ANNO	1800	1901
Napoli		350.000	547.503
Milano		170.000	490.084
Roma		153.000	424.943
Palermo		140.000	305.716

Popolazione di Torino.

Anno	Abitanti
1703	44.000
1800	91.000
1848 (Censimento)	125.000
1858 (idem)	180.000
1864 (traslazione della Capitale)	218.000
1871 (Censimento)	212.000
1881 (idem)	252.000
1901 (idem)	335.000
1905	361.000

Ma più che dal numero assoluto degli abitanti il fenomeno dell'urbanesimo ed il problema delle abitazioni popolari sono lumeggiati *dalla misura dell'addensamento* entro le aree urbane.

Siffatto addensamento ha pur troppo tendenza ad accentruarsi e raggiunge bene spesso un grado addirittura pauroso, come facilmente appare da questi pochi dati statistici.

Addensamento della popolazione nelle Città

ossia abitanti per ogni Ettaro di area fabbricata (escluse le strade, piazze e i giardini).

Anno			
Parigi 1881	abitanti per ettaro	392	
Berlino 1882	»	657	745 nel 1890
Vienna 1880	»	637	650 »
Milano 1881	»	645	
Torino »	»	294	
Genova »	»	933	
Firenze »	»	356	
Venezia »	»	530	

SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE										ABITANTI per ogni ett.		
CITTA'	Entro la cinta Daziaria o nel centro principale				Fuori della cinta Daziaria o del centro principale				SUPERFICIE TOTALE		Dell'Area Costrutta	Di superficie entro la cinta Daziaria o occupata dal centro principale.
	Area Costrutta Case cortili	Strade, Piazze, Pon- ti. Acque pubbliche	Giardini, Parchi, Ter- reni coltivati o in- colti	TOTALE	Area costrutta Case cortili	Strade, Piazze, Pon- ti, Acque pubbliche	Giardini, Parchi, Ter- reni coltivati o in- colti.	TOTALE	Ettari			
Genova . .	173.—	82.—	1270.—	1525.—	5.—	35.—	1680.—	1720.—	3245.—	1275	145	
Milano . .	903.98	483.02	1532.55	2904.55	1117.12	79.77	4359.98	4556.87	7461.42	553	172	
Torino . .	469.—	560.—	633.—	1662.—	278.—	619.—	10454.—	11351.—	13013.—	623	176	
Venezia . .	243.96	101.81	155.85	501.62					501.62	622	302	

L'urbanesimo ha quindi prodotto un enorme squilibrio fra la domanda e la offerta di abitazioni nelle città. L'industria moderna, colla sua meravigliosa potenzialità che quasi non conosce confini, il risparmio che si è venuto accumulando a decine e centinaia di miliardi, avrebbero posto sollecito e totale rimedio a questo stato di cose senza una circostanza che ogni mente fredda e riflessiva deve ognora tenere presente e che già sopra accennammo.

Il soddisfacimento del bisogno della abitazione si differenzia assai da quello degli altri maggiori impellenti bisogni dell'uomo, quali l'alimentazione ed il vestiario.

Invero, con poche decine di milioni si dissodano, bonificano e mettono a coltura estese regioni; con pochi piroscafi si trasportano alle nostre densissime popolazioni le messi di smisurate, fecondissime terre vergini dei continenti transoceanici; con poche decine di milioni si impiantano ed avviano fabbriche le quali ci daranno tessuti e prodotti manifatturati d'ogni specie in quantità praticamente quasi illimitata.

Ma il dar casa a un individuo e ad una famiglia media di cinque persone implica oggidì, già lo abbiamo visto, uno sborso di capitale di L. 600 o lire 3000, rispettivamente.

E questo sborso è un' *immobilizzazione*.

Solo chi abbia pratica di affari o familiarità di studii economici, sa dare a questo concetto tutta la portata, tutta la catena di effetti *lontani e profondi* che esso involve.

Valga un esempio solo.

Nei trentacinque anni dal 1871 al 1905, nello spazio cioè di una generazione, la popolazione di Torino è cresciuta di 149.000 persone. Ritenuto il costo medio dell'abitazione per ogni persona ricca, agiata o povera, in sole L. 600, è occorso per dar ricovero a questi nuovi abitanti un dispendio di 90 milioni.

Il reddito lordo dei fabbricati secondo gli accertamenti pel 1906 era di L. 42.600.000 lire che, in base al 5 % corrispondono ad un capitale di 852 milioni.

90 milioni rappresentano il 10,50 % di 852 milioni. Quindi nel corso d'una generazione, i Torinesi hanno dovuto — *non tenuto conto* di tutti indistintamente gli edifizii pubblici, civili e religiosi, i quali non son compresi nel ruolo dell'imposta fabbricati, *non tenuto conto neppure* di tutti i pubblici impianti (strade, acqua, gas) — *aumentare del 10,50 % le proprie immobilizzazioni di capitale per dar ricovero alla cresciuta popolazione e darlo nelle condizioni imperfette che tutti lamentiamo.*

E questi 90 milioni risparmiati ed investiti *dall' iniziativa privata* attraverso ripetuti periodi di crisi, mentre si andava costituendo l' arredamento tecnico del Paese e l' Erario nazionale assorbiva somme enormi, *rappresentano un importo di circa sei volte l' INTERO* nostro attuale bilancio municipale (dedotto il movimento dei capitali).

Occorrerebbe altro — sia detto di passaggio — a dimostrare che la municipalizzazione delle case operaie è un gingillo, un' ironia, un fucello che si pretenderebbe applicare a sollevare macigni?

III. — Elementi del costo.

Area — materiali e mercedi edilizie.

Mentre le considerazioni svolte sin qui dimostrano, che il problema di abitazioni sane ed economiche nei grandi centri urbani è essenzialmente un problema la cui risoluzione dipende da fattori economici poco o punto modificabili dall'azione dei pubblici poteri, e si risolve prevalentemente *mercè la disponibilità e l' applicazione di capitali molto ragguardevoli*, non intendiamo certo disconoscere la legittimità e la convenienza di *un' altra indagine*, se cioè *gli elementi tutti del problema si presentano, in condizioni normali, quale genuina manifestazione e riflesso dello stato economico o se invece alcuni di essi non appaiono artificiosi, viziati, suscettibili quindi di venire corretti od attenuati, e con quali metodi.*

Tre sono gli elementi che costituiscono il costo d' ogni fabbricato: l' area, la mano d' opera, i materiali.

Quanto all' area, niuno ignora di quanto ne sia cresciuto e ne vada crescendo il prezzo in ogni città di progrediente prosperità. Ma non è il caso di scendere qui all' esame delle questioni che giustamente richiamano l' attenzione della pubblica opinione e le cure dei poteri pubblici in ordine alle aree edificative, alla loro plus-valenza, ai modi molteplici che si offrono per infrenarla, sia coll' applicazione dei contributi di miglioria, sia con la politica tramviaria, sia ancora mercè una saggia, coraggiosa politica fondiaria da parte dei maggiori comuni, così come ce ne danno esempio molti municipii tedeschi ⁽¹⁾.

(1) Cfr. *L' imposta sulle aree edilizie e la nuova legge per Roma*, appunti di A. GEISSER, nella *Riforma Sociale*, 15 maggio 1907.

Semplifichiamo il problema, di per sè già abbastanza difficile e complesso. Abitazioni popolari allo stato attuale delle cose non possono sorgere se non su aree di modico prezzo, all'incirca dalle 5 alle 15 lire per mq. Di tali terreni nella città nostra vi è e vi sarà, per fortuna, sempre abbondanza, ed altrettanto accade in tutte le città che particolari condizioni naturali, comen'è esempio Genova rinserrata fra il mare e l'Appennino, oppure necessità supreme di difesa militare, come accade per le città fortificate, non costringano in uno spazio limitatissimo. In tali casi assai rari, crescendo la popolazione ed intensificandosi la domanda di abitazioni, senza possibilità di più largo soddisfacimento, si viene a creare un *vero e proprio monopolio* dove i detentori delle aree e delle case non subiscono limite alle proprie pretese se non nella potenzialità di chi rappresenta la domanda e può essere disposto od obbligato a sottostare alle pretese anche più elevate.

Ora, restringendoci allo stato di cose simile a quello che si ha da noi, *l'area per una casa popolare a quattro piani rappresenta dal 10 al 12 % in media, al massimo il 15 %, del costo totale della casa.* Laonde l'intervento del Comune o dello Stato che riducesse di metà il costo dell'area, non avrà dato una spinta apprezzabile alla soluzione del problema.

Ciò dimostra altresì come sia da relegarsi nella sterile selva della retorica quanto non pochi vanno ripetendo circa la difficoltà che il prezzo delle aree oppone ad una soddisfacente soluzione del problema.

È ben vero — nell'ordine di idee in cui credo di dover qui restringere l'esame dell'elemento *area* — in relazione alle abitazioni operaie, non si ha riguardo alla circostanza che a molti lavoratori riesce conveniente, se non ben anco necessario, abitare nel centro della città, là dove le aree sono inevitabilmente, per il fatto stesso dello sviluppo della città, a prezzi elevati e talora elevatissimi. E così abbiamo udito patrocinare la destinazione a case popolari di aree municipali poste nel centro, che hanno un valore commerciale di centinaia di lire al mq.

Ma i fautori di simili proposte dimenticano più cose elementari:

Anzitutto, che il meglio è il peggior nemico del bene.

La soluzione del nostro problema implica soprattutto l'investimento di fortissimi capitali, di capitali tanto più ingenti quanto maggiore è il numero delle abitazioni sane ed economiche da provvedere.

Per accomodare nel centro della città poche centinaia di persone, si sarebbe necessariamente condotti a restringere il numero delle case che è possibile costruire per la massa dei lavoratori, postochè nessuno vorrà negare che la cifra dei milioni disponibili ed ottenibili è, in ogni miglior ipotesi, pur sempre limitata.

Per certe non numerose categorie di persone, quali portinai, custodi e simili, che per la natura stessa delle mansioni loro affidate devono imprescindibilmente abitare nel centro, tale esigenza implica o un adeguato aumento di salario oppure costituisce e deve costituire un onere dei proprietari. Se quindi le abitazioni di tali salariati non rispondono ai precetti dell'igiene e della decenza, devono intervenire provvedimenti politico-amministrativi a carico dei proprietari stessi.

Infine i fautori delle non sullodate proposte dimenticano che alla duplice necessità di lavorare nel centro e di abitare la periferia, il solo rimedio o temperamento pratico, suscettibile di estesa applicazione e quindi meritevole di essere preso in esame, si è la moltiplicazione di mezzi di trasporto rapidi, frequenti ed a buon mercato.

Tutto ciò riveste una così elementare evidenza che in tutte indistintamente le maggiori metropoli, Londra, Parigi, Berlino ecc., e via via proporzionatamente nei centri minori, i Poteri pubblici e la pubblica opinione intelligente, a questo solo problema dei mezzi di comunicazione hanno rivolto e rivolgono cure e sforzi.

Una dimostrazione degli assurdi e dei danni cui sarebbe votata ogni amministrazione municipale la quale si proponesse questa quadratura del circolo, che è l'abitazione sana ed economica di numerosi lavoratori nel centro di grandi città, ci è stata data dai tentativi dell'amministrazione municipale di Londra: il *London County Council*.

La legislazione inglese, assai copiosa circa le abitazioni operaie, dà facoltà ai municipii sia di far chiudere le abitazioni malsane sia di edificare, a conto proprio, abitazioni igieniche. Ma quando opere di risanamento o sventramento abbiano per effetto di far sgombrare inquilini operai, le autorità locali sono in tal caso obbligate a provvedere nuove abitazioni.

Orbene, a tutto marzo 1905 l'Amministrazione londinese, in risanamenti o sventramenti per ragioni igieniche, aveva speso in cifra tonda lire sterline 3.381.000, ricavando dalla vendita delle aree residuali L. s. 849.000, cosicchè lo sbilancio o saldo si concretava in L. s. 2.531.000. Di più, in

applicazione delle leggi che impongono ai Comuni di provvedere abitazioni agli operai fatti sloggiare, si erano spese L. s. 1.390.000; in totale L. s. 3.922.000, che è quanto dire Franchi 98.050.000. Orbene, le persone alle quali l'amministrazione comunale di Londra aveva così provveduto alloggio erano, sulla base di due persone per camera, in numero di 31.339.

Sono quindi 16.000 camere che nel periodo di 25 anni dall'inizio dell'applicazione delle leggi sovracennate, il Municipio di Londra ha provveduto agli operai ed ai lavoratori in genere nel centro di Londra, con una spesa media di franchi 15.700 per camera e di franchi 7.850 per abitante!!!

Londra ha una popolazione di 5 milioni di abitanti. Se quindi si è resa necessaria la spesa di quasi 100 milioni di franchi per accomodare 31.000 persone, non occorrono in verità altre parole a dimostrazione del nostro asserto: che, sia pure mutatis mutandis, *il discorrere di impiantare abitazioni popolari nel centro delle grandi città si è, salvo casi affatto eccezionali, limitatissimi e quindi praticamente irrilevanti, puro vaniloquio.*

Secondo coefficiente del costo delle abitazioni sono i salari dei molteplici operai ed artefici che hanno parte nella costruzione e nel finimento degli edifizii, nonchè nella produzione e nel trasporto di tutti i materiali occorrenti.

Salari degli operai addetti alle industrie edilizie in Torino.

ANNI	Salario in centesimi di lira per ora di lavoro			Aumento percentuale		
	Muratore	Manovale	Garzone	Muratore	Manovale	Garzone
Dal 1850 al 1860	16,6	10,9	9,3	79	100	100
Dopo il 1860	20,9	10,9	9,3	100	100	100
» » 1872	25,0	12,5	9,3	120	115	100
» » 1886	31,3	13,0	10,4	150	120	112
» » 1902	38,0	23 5	16,0	182	215	172
» » 1906	40,0	25,0	17,5	191	229	188

L'aumento dei salarii è indubbiamente, nel complesso, quando si accompagna ad un progressivo e sano incremento della produzione e della ricchezza generale, un fenomeno di cui tutti dobbiamo compiacerci e, come sopra si è visto, offre

ai lavoratori il mezzo più efficace di elevare la propria domanda di abitazioni economiche e sane.

Ciò è condizione primordiale, *sine qua non*, per una soluzione graduale e soddisfacente delle difficoltà che l'urbanesimo ha prodotto, segnatamente da un secolo in qua.

Restringendoci qui soltanto ad esaminare *i salarii quale elemento del costo dell'abitazione*, non è a tacere come l'aumento dei salarii costituisca una difficoltà tanto più ragguardevole in quanto, per la natura stessa dell'industria edilizia, al più alto saggio delle mercedi non si può accompagnare, così come negli altri rami industriali, una maggior intensità di produzione mercè l'impiego delle macchine.

Alla grande industria è da ascriversi il ribasso meraviglioso, quasi inimmaginabile, nei prezzi di tutti i prodotti fabbricati, ribassi accompagnati da maggiori salari, e, conseguentemente, il maggior benessere non solo delle classi lavoratrici ma dell'intero consorzio civile.

Le caratteristiche della grande industria sono le seguenti :

Accumulazione nell'impresa di capitali ingenti raccolti un po' dovunque ;

Produzione accentrata su vastissima scala con un'unica direzione ;

Uniformità del prodotto, suscettibile di soddisfare ai bisogni di estesissime cerchie di consumatori ⁽¹⁾.

Tutte queste caratteristiche, è ovvio, male si possono ritrovare nell'industria edilizia propriamente detta, ossia nella costruzione di case. Le case devono il più spesso essere varie per la località, per la natura loro, per i bisogni e le condizioni degli abitanti, e soprattutto sono *merci localizzate, non trasportabili. Sono quindi per essenza l'opposto del prodotto quale lo crea e richiede la grande industria*. Infatti grande produzione è virtualmente sinonimo di mercato esteso, elastico e mutabile.

I vantaggi caratteristici della grande produzione si possono conseguire tutt'al più nella preparazione di alcuni dei materiali occorrenti alle abitazioni moderne, come ad esempio i prodotti metallici, le ceramiche, i vetri, i cementi, le vernici, i colori, le carte da parati ecc.

Per i materiali invece che costituiscono la ossatura degli edifici, ossia essenzialmente le pietre ed i laterizi, la grande industria moderna ha, coi suoi progressi tecnici e colla produzione su vasta scala, arrecato bensì vantaggi cospicui, ma

(1) Cfr. l'opera già citata di EM. CAUDERLIER.

questi sono paralizzati, almeno in parte, dai caratteri fisici di questi prodotti, dal loro volume e peso in relazione al prezzo ⁽¹⁾.

Nullameno le ferrovie e la navigazione a vapore, che della grande industria produttiva sono come un'altra faccia, hanno procurato all'industria edilizia, sia nei riguardi economici come anche in quelli estetici, vantaggi di cui male ci rendiamo conto. Non ricorderemo come *oggi* sia cosa comune fra noi l'impiego dei legnami d'opera nord-americani, dei graniti del Lago Maggiore, dei marmi delle Alpi apuane e via dicendo. Tutti sappiamo come alcune fra le maggiori fabbriche della nostra capitale, il monumento al Padre della Patria ed il Palazzo di Giustizia si costruiscano con materiali provenienti dalle Prealpi. Ma molti ignorano come i laterizi del Veneto ricoprano *oggi* le case di Alessandria d'Egitto, e laterizi ornamentali dell'industria italiana facciano di sé bella mostra nella capitale dell'Impero Celeste.

IV. — Le difficoltà fiscali.

Come è noto, la nostra copiosa legislazione tributaria comprende l'imposta sui fabbricati.

Questa è stabilita per l'Erario nell'aliquota di 16,25 % del reddito netto, od imponibile. Il reddito netto od imponibile poi, equivale al reddito lordo accertato, sotto deduzione del *quarto* ossia del 25 % *per i fabbricati ad uso di abitazione*, e del terzo per gli edifici inservienti ad industrie. Nello sta-

(1)

Prezzo dei mattoni a Torino.

ANNI	Prezzo al Migliaio in Lire	Aumento percentuale (*)
1879	24	100
1880	24-25	100-104
1885-1888	22-20	92-83
1889-1891	19-18	79-75
1892-1895	18-15-18	75-63-75
1895-1900	18-20	75-83
1901-1905	21-22	87-92
1906	25	104
1907	25-26	104-108

(a) Ragguagliato al *prezzo-base* di L. 24 al migliaio vigente nel 1879 e che è espresso col *valore-base* di 100. I prezzi segnati comprendono il dazio comunale che è di L. 1 per mille mattoni ordinari.

bilire questa detrazione del 25 % dal reddito lordo od effettivo, per accertare il reddito netto imponibile, il legislatore ha avuto di mira le spese di esercizio (pulizia, illuminazione, acqua, fognatura, sorveglianza), nonchè le spese di manutenzione e riparazioni inerenti ad ogni stabile, ed infine anche la possibilità di sfiti.

Ma pochi avvertono che l'imposta sui fabbricati così congegnata racchiude *un'ingiusta sperequazione in danno delle abitazioni popolari, e ciò sotto un duplice aspetto.*

Infatti, *e in primo luogo*, è troppo ovvio che in case popolate densamente, da persone di modesta condizione, l'importo totale delle spese di riparazioni e manutenzione è necessariamente, senza confronto, maggiore che in stabili signorili. Laonde la detrazione del 25 % dal presunto reddito lordo può riuscire, e difatti riesce, spesso inferiore al reale coefficiente di spese per case di questa natura, mentre invece può essere esuberante per stabili signorili.

Questi, invero, non soltanto sono costruiti in modo più solido, più duraturo, richiedente rifacimenti di gran lunga minori, ma hanno ben anco abitanti che rendono le riparazioni assai meno frequenti, meno radicali, meno costose.

In secondo luogo, le case della gente ricca od agiata sono per lo più *costruite su aree di costo elevato*, talvolta elevatissimo, che rappresenta la metà od il terzo del costo totale dell'edificio. Questo alto prezzo dell'area è un elemento costitutivo del fitto, e proporzionalmente della quota di detrazione od esenzione dal tributo che il Fisco accorda.

Per rendere chiara tutta la rilevanza di questa circostanza, nei riguardi dell'imposta, facciamo un caso pratico. Supponiamo cioè una casa signorile del costo complessivo di L. 400.000 di cui l'area rappresenti la quarta parte, cioè L. 100.000. Supponiamo ancora che questo stabile frutti, in base al 5% lordo, L. 20.000. L'imposta si pagherà quindi su un reddito imponibile di L. 15.000. Ora, a parte la circostanza già illustrata, che la natura degli inquilini e della costruzione renderanno meno probabili e meno ingenti spese di riparazioni, è chiaro che *l'area* la quale costituisce un quarto del costo totale *non richiederà mai spesa alcuna*. Quindi il 25 % di detrazione accordato dal fisco riflette *unicamente il fabbricato, cioè un capitale di L. 300.000.*

Per ben comprendere quanto questo sistema di *detrazione di una quota uniforme* riesca sperequato, contrapponiamo alla casa signorile un grande casamento popolare, il cui costo

complessivo sia pure di L. 400.000. Come abbiamo visto precedentemente e come è chiaro, case popolari non si edificano di solito che sopra terreni a buon mercato, di prezzo non superiore alle 10-15 lire per mq. Supponiamo quindi, nel caso nostro, un terreno del costo di sole L. 50.000, mentre L. 350.000 sarà stato il costo dell'edificio propriamente detto. Riteniamo ancora, a semplificare la dimostrazione, che la casa popolare frutti come la casa signorile il 5 %, ossia complessive L. 20.000. Anche qui, come per la casa signorile, il fisco accorderà sul reddito lordo complessivo di L. 20.000 una detrazione di L. 5.000. Ma questa detrazione, in altre parole, questa somma di L. 5.000 dovrà far fronte alle riparazioni ecc. di fabbricati che hanno costato L. 350.000.

In altri termini il proprietario della casa signorile avrà L. 5.000 di margine per il servizio di un fabbricato di L. 300.000, mentre il proprietario della casa popolare non avrà che la stessa somma per il servizio di un fabbricato di L. 350.000. Mettete insieme questi due elementi: l'uno le riparazioni assai più frequenti, estese e necessarie nelle case popolari, e l'altro del maggior coefficiente che l'area come fattore del saggio del fitto (non richiedente manutenzione alcuna) rappresenta nelle case signorili di fronte alle abitazioni popolari, e potrete facilmente intuire quanto il sistema della nostra imposta-fabbricati riesca ad una vera sperequazione in danno dei meno abbienti e costituisca positivamente un ostacolo serio, per quanto generalmente meno avvertito, nella costruzione di abitazioni popolari sane ed economiche.

Ciò è tanto vero che in paesi dove le questioni di finanza sono meglio studiate che da noi, come per esempio in Germania ed in Svizzera, l'imposta sui fabbricati non si ragguaglia al reddito, e tanto meno al reddito lordo, con una uniforme quota di detrazione per tutti indistintamente gli stabili, qualsiasi la natura loro e quella dei rispettivi inquilini. L'imposta si calcola invece in relazione al valore commerciale o corrente della casa. E con questo sistema si ottiene a carico dei ricchi ed a sollievo dei poveri un effetto tanto giusto, quanto è precisamente ingiusto il sistema nostro. Difatti è noto che le case signorili si valutano e negoziano, ossia si capitalizzano, di solito ad un tasso di interesse più basso che non le case borghesi o popolari. Quindi, in realtà, la casa signorile da noi supposta con un reddito netto di L. 15.000 lire si capitalizzerà in base al 4 % con un valore complessivo di L. 375.000, e pagherà l'imposta su questa cifra. Invece la casa popolare, fruttante usualmente L. 15.000,

non si capitalizzerà in realtà che al 5 % o fors' anche al 5 $\frac{1}{2}$. Supposto il 5 %, essa rappresenterà agli effetti dell' imposta, un capitale di sole lire 300.000 e su 300.000 soltanto pagherà l' imposta.

Il *leader* dei socialisti torinesi ha più volte sostenuto nel Consiglio Comunale e fuori che il dazio consumo, il maggior cespite dell' erario municipale, è pagato essenzialmente dai non abbienti: sul che molto ci sarebbe a ridire, quando si analizzi più da vicino la realtà delle cose e la realtà di questo balzello. L' eloquente *leader* sullodato ha proposto e propone la soppressione del dazio chiuso, la sostituzione sua col dazio sulla minuta vendita (sul che pure moltissimo ci sarebbe a ridire) ed il *raddoppiamento dei centesimi addizionali sull' imposta fabbricati*.

Tutto ciò, notisi bene, a scopo di perequazione tributaria e per porre al tempo stesso il nostro Municipio in grado di risolvere, con maggior larghezza di mezzi finanziari, precisamente il problema delle case popolari.

Non si può, dopo quanto abbiamo dimostrato, dare alla chiaroveggenza in materie economiche del *leader* dei socialisti torinesi lo stesso plauso che copiosamente raccoglie la sua facondia....

Le iniquità e gli effetti dannosi del nostro sistema d' imposta sui fabbricati sono poi *enormemente* accresciuti dai centesimi addizionali che Province e Comuni hanno facoltà di sovrainporre al tributo erariale del 16,25 %.

Non ricorderemo ancora una volta la stridente assurdità ed iniquità per cui alla sola proprietà immobiliare — fondi rustici e fabbricati — incombono tutte le spese delle Province. Legislatori e Governanti non hanno orecchi o mente o tempo per temi siffatti! Così come non hanno occhi per vedere o per leggere che in molti grossi Comuni chiusi dell' Italia meridionale ed insulare si agglomera con popolazione numerosa null' altro che la miseria (fatta così più intensa) dei coltivatori delle circostanti campagne.

Quanti sanno che in quelle città che nella malaria, nelle invasioni dei secoli passati, nella scarsa sicurezza pubblica ora, nella mancanza di strade e di acqua hanno i fattori principali dell' importanza loro, l' agglomeramento raggiunge proporzioni inaudite a Milano, Torino, Genova dove pure si levano sì alti lamenti sulle condizioni delle abitazioni?!

Abitanti per ogni Ettaro entro la Cinta Daziaria ⁽¹⁾

Barletta	522	Potenza	739
Corato	1085	Taranto	657
Catania	822	Trapani	503

Là poco o punto si fabbrica, perchè manca « *l'odioso capitale*; » là si estorcono ai coltivatori della gleba pigioni esose, perchè chi possenga qualche cosa non lavora e crede dover vivere di rendita; là lo Stato italiano considera agglomerazioni di braccianti alla stessa stregua di città vere e proprie e riscuote la imposta fabbricati e addossa così a quei miseri anche le spese della Provincia cui non contribuisce invece un centesimo chi abbia magari centomila lire di redditi mobiliari.

Se le energie ed i propositi, non infrequentemente lodevoli, che invocano la guerra delle classi sociali, mirassero con *cosciente* saggezza al *vero bene degli umili*, di quegli umili che a centinaia di migliaia fuggono ormai ogni anno la Patria comune, a *questa*, a *questa degna mèta*, a siffatto con noi concorde programma di giustizia e di redenzione dovrebbero convergere!

Ma non solo lo Stato e la Provincia, anche i Comuni gravano le abitazioni.

In Torino ad ogni L. 16.25 corrisposte per imposta sui fabbricati allo Stato si aggiungono L. 5.35 percepite dalla Provincia e L. 5.73 esatte dal Comune.

E qui si è su un letto di rose!

Ma non tedierò con altre cifre, per quanto istruttive, limitandomi a dire che di 79 città contemplate nell'Annuario Statistico, nel 1906 ben 31 ve n'erano che su 100 lire d'entrata complessiva ne attingevano oltre 30 alla sovrimposta sui fabbricati.

Questa imposta, in principale ed accessori, così com'è consegnata da noi, ha, per le abitazioni popolari, effetti economici comparabili a quelli che, nei riguardi igienici, spiegava l'imposta corrispondente *sulle porte e finestre*, altro parto infelice ed iniquo della finanza francese.

(1) Cfr. *Annuario dei Comuni Italiani*, 1906 (Firenze, Alfani e Venturi).

V. — Lo stato attuale delle cose con speciale riguardo a Torino.

I dati positivi sott'occhi e che illustravano l'incremento e l'addensamento delle popolazioni urbane, dispensano dal diffonderci in particolari circa *la patologia* del problema in esame. E il cortese concorso vostro è la dimostrazione più efficace, e per me al tempo stesso più ambita, della conoscenza che i miei benevoli ascoltatori già hanno dell'argomento. Restringiamoci quindi ad analizzare più partitamente *lo stato delle abitazioni popolari nella nostra Torino*.

In occasione dell'ultimo censimento 9 Febbraio 1901, la Amministrazione Casana ebbe il lodevole pensiero di congiungere, nella misura possibile, all'accertamento degli estremi demografici della popolazione torinese anche rilievi sulle condizioni delle abitazioni. E questi, come altri riflettenti la professione o condizione degli abitanti, sono consegnati in pregevoli pubblicazioni del nostro Municipio.

Numero totale delle famiglie di Torino divise secondo i vani occupati.

POPOLAZIONE URBANA					POPOLAZIONE SUBURBANA				
Vani 1	Vani 2	Vani 3	Vani 4	Vani più di 4	Vani 1	Vani 2	Vani 3	Vani 4	Vani più di 4
28210	19468	8931	6407	13683	4992	3323	1246	659	1634

Dalla statistica municipale si ricava anche il grado di agglomeramento delle varie persone componenti le diverse famiglie.

Per famiglia intendesi qui non già la convivenza di più persone strette da vincoli di parentela, ma bensì ogni « fuoco », ossia ben anco le persone viventi da sole, oppure in comunità più o meno numerose raccolte sotto lo stesso tetto.

E così la statistica del 1901 ci insegna, ad esempio, che esiste un alloggio di un vano occupato da 16 persone, un altro da 14 persone, 4 altri da 12 persone ecc.; un alloggio di due vani occupato da 16 persone, un secondo occupato da 15 ecc.

Il doloroso stupore che taluno, meno famigliare col significato delle statistiche, può provare all'udire questi dati, ci induce ad avvertire di passaggio come le statistiche abbiano un loro *particolare* linguaggio che molti, anche fra i dotti, bene spesso non sanno afferrare. Da ciò derivano sovente illusioni fallaci quanto eccessive.

Così, ad esempio, si può leggere in dotti ponderosi trattati d'igiene che, da laboriose statistiche compilate circa le malattie e la mortalità della popolazione in relazione al piano occupato negli stabili urbani, risulterebbe una mortalità molto più accentuata per gli abitanti dei piani superiori. Da ciò un « *tolle* » di taluni fanatici sacerdoti d'Igea contro le case troppo elevate, le soffitte ecc. Ma la riflessione, o anche semplicemente l'osservazione accompagnata al senso comune, ci ammonisce che nei piani superiori e meno costosi vivono i ceti che versano in condizioni economiche meno liete, che sono quindi astretti a lavori più esaurienti, a nutrimento meno buono, a minori cure. Dobbiamo pertanto guardarci dal sofisma *cum hoc ergo propter hoc*, così frequente fra le persone che alla leggera invocano od interpretano le statistiche. Gli abitanti dei piani superiori sono più spesso malati ed hanno una vita media meno lunga, non già in conseguenza dell'abitazione, ma le condizioni delle loro abitazioni, come la maggior morbidità e mortalità rilevata in essi, sono *tutte effetto* d'una *stessa* causa complessa: la meno buona condizione economica.

E così, il dato di 16 persone occupanti un unico vano nulla significa di per sè, senza la conoscenza delle dimensioni del vano stesso e delle ragioni della convivenza. Invero, questo unico ambiente potrebbe essere dormitorio di caserma, di collegio, di un qualche laboratorio di panetteria o simili.

Ecco un'altra prova, in senso opposto, del discernimento e della circospezione con cui le statistiche devono essere maneggiate. A Milano nel censimento del 1901 *si calcolò* che le camere abitate dalle 127,101 famiglie componenti la popolazione di Milano (441.947 abitanti dei quali 154.547 operai) *dovevano* essere circa 504.000, (in base a 8.416 case ritenute di 60 camere ciascuna). Così ogni famiglia *doveva* avere 4 camere, e quindi camere 1,38 per abitante. Risultò invece per le case operaie una media di 0,518.

Il Municipio milanese procedè nel 1904 ad uno speciale accurato e lodevolissimo censimento delle abitazioni. Da questo risultò che il 70,22 % della popolazione (ossia 332.841 abitanti) occupavano 172.417 camere, in alloggi di una, due o tre camere.

Queste avvertenze elementari riescono tanto più opportune, per lumeggiare la portata che si può riconoscere ad un censimento istituito nell'ottobre 1904 dal *Comitato di agitazione contro il rincaro delle pigioni* nella nostra Città. Questo

Comitato, il cui titolo stesso denota o lascia supporre una conoscenza meno profonda delle cause sottostanti alle leggi economiche e così al prezzo delle abitazioni, diramò più di due mila schede per mezzo delle società di mutuo soccorso, delle leghe di resistenza, delle cooperative ecc. Di queste schede ne ritornarono riempite 1847 le cui risultanze furono accuratamente elaborate dal mio amico ing. Magrini in uno studio pubblicato dal periodico la « Riforma sociale ».

Ma, a parte il rilievo che, dato l'ambiente in cui sorse e si svolse quel censimento e lo scopo suo manifesto, coloro che occupavano abitazioni buone o discrete, si saranno probabilmente astenuti dal rimandare la propria scheda, che significato può attribuirsi ad un censimento riflettente 1847 famiglie, ossia, in base alla media di quattro persone per famiglia, meno di 9.000 persone? quando si consideri che Torino ha oggi oltre 350.000 abitanti e che il censimento generale del 1901, indubbiamente attendibile, denunciò 67.444 operai addetti alle industrie, di cui 43.404 maschi e 24.040 femmine?

Premesso quindi che al censimento del comitato di agitazione non è da dare, nella migliore ipotesi, che il valore di un *indice* frammentario, ecco alcuni dati che possono riuscire interessanti:

Alloggi divisi secondo il numero delle camere che li compongono.

Alloggi da	Numero	p. %
1 camera	625	33,8
2 »	971	52,6
3 »	185	10,0
4 »	52	2,8
5 »	10	0,6
6 »	4	0,2
Totale 1847		100,0

Interessante è qui il rilievo che il 52 % circa, degli alloggi operai compresi nell'inchiesta del Comitato, è composto di due camere e il 34 % circa da alloggi di una camera.

Importantissimo è, per apprezzare lo stato e il grado delle abitazioni popolari, il conoscere il numero delle persone conviventi in un unico ambiente.

Dai dati del Comitato di agitazione l'ing. Magrini ha ricavato la Tabella seguente:

Alloggi composti di una camera
divisi secondo il numero delle persone che li abitano.

	Numero	p. %
Abitati da persone	1 68	10,9
» »	2 165	26,4
» »	3 142	22,7
» »	4 113	18,1
» »	5 73	11,7
» »	6 29	4,6
» »	7 24	3,8
» »	8 8	1,3
» »	9 1	0,2
» »	10 2	0,3
	Totale 625	100,0

Il buon senso ci avverte però come questi dati di per sè soli e senza l'aggiunta dell'elemento *età delle persone conviventi* non sono probanti. Difatti la circostanza che il 26 %, il 22 % ed il 18 % degli alloggi di una camera sono occupati rispettivamente da 2, 3, 4 persone, non riveste carattere di positivo pericolo igienico e morale qualora le persone conviventi siano, come probabilmente accade in non pochi casi, marito e moglie con figli lattanti od in tenerissima età.

E queste avvertenze sono tanto più opportune quando si rilevi che, secondo il censimento municipale del 1901 su 88.553 famiglie o *fuochi*, risultò che:

17,94 erano famiglie di persone isolate, 39,09 erano famiglie di due o tre persone ossia, in complesso, oltre il 57 % delle famiglie censite.

Il censimento suddetto diede una media, di per sè sola certo buona, di 2,79 camere per ogni famiglia.

Importantissima è pure la distinzione fra la zona urbana e la zona suburbana; perchè difatti, sia a Milano sia a Torino, come in molte altre città, le condizioni delle abitazioni ed il grado di addensamento risultarono profondamente diversi al centro ed alla periferia.

Sarebbe quindi un falsare virtualmente, per quanto inconsciamente, le cifre, il voler considerare come genuino esponente di realtà assai disparate, una *cifra media* risultante dai dati del centro e della periferia insieme cumulati. Di più, nella stessa zona suburbana è necessario procedere ad ulteriori distinzioni se vogliasi colle cifre rispecchiare la verità. Infatti la zona suburbana comprende *la classe agricola e*, bene spesso, *un largo contingente dei più miseri operai*. Ora non

è chi non veda come un dato grado di addensamento abbia conseguenze immensamente diverse per l'agricoltore, il quale lavora tuttodi all'aperto, e l'operaio chiuso invece negli opifici.

Infine, la zona suburbana comprende altresì *vill*e di ogni ordine ed importanza. Queste aumentano il totale dei vani e degli ambienti, ma è ovvio che bisogna tenerne conto *separatamente* e non confondere queste abitazioni *temporanee* colle altre dimore *permanenti* e *normali* dei rispettivi abitanti, se non vogliasi accrescere fittiziamente nelle statistiche il totale degli ambienti e diminuire così, pure artificiosamente, il coefficiente di reale agglomeramento.

Ecco ancora un' ultima tabella :

Alloggi ritenuti irregolari a Milano e a Torino.

Abitazioni	Milano	Torino
Soffitte	3.423	9.093
Mezzanini	3.125	1.607
Pianterreni.	11.873	15.614
Sotterranei.	320	70
Totale	18.741	12.284

La proporzione degli alloggi ritenuti irregolari ossia igienicamente dannosi od insufficienti in rapporto al numero delle persone che li occupano era per Milano, su un totale di 129.200 abitazioni, del 15 ‰. A Torino invece, su totali 95.079 abitazioni, la proporzione risultò inferiore soltanto del 12 ‰.

Anche qui però le cifre della statistica vogliono essere interpretate *cum grano salis*. Così è, quanto meno, disputabile il criterio *assoluto* ed uniforme col quale si relegarono senz'altro nel novero degli alloggi irregolari *tutte indistintamente le soffitte*.

Le soffitte nel censimento del 1881 risultarono di 11.863, superando di 3504 il numero rilevato venti anni dopo.

Le soffitte non sono, per fermo, l'ideale dell'abitazione, ma, a parte l'indubbio vantaggio morale e sociale di avvicinare i più miseri alle persone o ricche o di varia agiatezza, e di agevolare così le manifestazioni della umana solidarietà e simpatia, le soffitte costituiscono *uno dei mezzi più pratici* per permettere ai lavoratori cui *l'abitare nel centro sia necessità assoluta*, il soddisfacimento di tale bisogno.

Riesce in verità stupefacente l'osservare come pochi siano in grado di guardare coraggiosamente in faccia la realtà e molti si abbandonino invece ad illusioni e computi puerili.

Le aree centrali in ogni agglomerazione urbana raggiungono necessariamente alti prezzi non già per alcuna speculazione, nè per ingordigia di capitalisti. Prova ne sia, ad esempio, che nel cuore di Londra, nella City, sono Enti morali, le antiche corporazioni dei mestieri, gli Ospedali ecc. a possedere la maggior parte di quelle aree dove un mq. vale spesso migliaia di lire. Questi alti prezzi sono, in linea generale, la pura e semplice manifestazione e conseguenza del fatto che in un dato posto si sono agglomerate decine di migliaia di persone e che l'averne nel centro, sia la dimora, sia la sede dei proprii affari, è fonte al tempo stesso e di risparmio e di guadagno. Ed ogni umile lavoratore il quale immigri nelle città è, per la parte sua, coefficiente *fatale*, per quanto *inconscio*, della plus-valenza graduale e normalmente crescente delle aree *centrali*.

Si è visto come massima difficoltà nel problema di abitazioni sane ed economiche sia il fabbisogno di capitali. Ora, il volere che *nel centro* si costruiscano edifici appositi con pigioni a buon mercato per i lavoratori implica, *con evidenza matematica*, l'investimento di forti capitali a beneficio di *pochi*, siano pure lavoratori. Questi non potranno corrispondere pigioni adeguate al costo, e conseguentemente renderanno impossibile o più difficile la creazione di un numero più grande di abitazioni veramente popolari in siti adatti, postochè, *non sarà mai ripetuto a sufficienza*, i capitali disponibili sono, in ogni miglior ipotesi, limitati.

Quindi è da ritenersi che il voler senz'altro sopprimere *tutte* le soffitte, sia fare opera superficiale ed inconsciamente crudele e dannosa, quand'anche tale provvedimento prenda le mosse da sentimenti e da aspirazioni lodevoli.

Il cammino attraverso questa selva ingrata di cifre in cui ci hanno impigliati il desiderio ed il bisogno di renderci più esatto conto del vero stato delle abitazioni nella nostra città, non è valso a condurci alla *méta*.

Chi scrive vorrebbe, in guisa di ammaestramento e di esempio, dare sia pure compendiosa, ma esatta notizia, della statistica delle abitazioni compiuta dal Municipio di Milano e che è riuscita veramente magistrale ed esauriente. Senonchè tale notizia, anche costretta in brevi termini, porrebbe a troppo dura prova la pazienza cortese del lettore.

Concludendo, anche la Città nostra, ad ogni esteso *organico* importante ordine di provvedimenti che si avesse in animo di attuare circa il problema delle abitazioni popolari, dovrebbe

premettere un' inchiesta o censimento sullo stampo di quello eseguito a Milano. E tale inchiesta non richiederebbe più di sei od otto mesi.

Oggidì noi abbiamo per Torino solo dati frammentarii e quindi atti a trarre in errore. Il voler asserire ed argomentare su così parziali e fragili basi è cosa compatibile per gli oratori di comizi; nol sarebbe per chi abbia l' autorità, la coscienza, la responsabilità di proporre ed attuare, in nome della città o coi mezzi di questa, provvedimenti di speciale estensione e gravità.

Laonde se Giunta e Consiglio nel desiderio di non diffire oltre l' inizio di qualche provvedimento *pratico, effettivo*, proposero e votarono l' Ente autonomo, ed in ciò fecero bene, sarà certo dovere dell' Ente stesso di accompagnare alle prime sollecite costruzioni un' inchiesta generale e metodica da farsi col concorso del nostro Municipio.

VI. — Rimedii e soluzioni.

(Considerazioni generali)

Le pubblicazioni su quanto in tutti i paesi civili si è andato facendo da mezzo secolo per alleviare od eliminare i mali prodotti dall' urbanesimo in ordine alle abitazioni nelle città, o, più generalmente, per provvedere abitazioni sane, piacevoli ed economiche agli agglomeramenti di operai industriali costituitisi presso le grandi officine, sia nelle campagne, sia in centri minori, formano oggimai una vera biblioteca.

Anche gli atti legislativi promulgati con gli stessi intenti da tutti gli Stati civili sono una vera mole. Ad esempio, i provvedimenti generali promulgati dall' Impero Germanico nonchè quelli territoriali emanati dai singoli Stati confederati, oppure delle maggiori circoscrizioni amministrative del regno di Prussia, e raccolti a cura della Cancelleria Imperiale, riempiono un volume di oltre 500 pagine in-4°. E la fiorente benemerita Associazione Germanica per la politica sociale (*Verrein für Sozialpolitik*) ha pubblicato nel 1901 ben tre grossi volumi, che formano la prima parte di una più ampia raccolta intesa ad illustrare il problema delle abitazioni in Germania e negli altri paesi.

In Germania, come ce lo hanno posto sott' occhi i dati statistici, l' urbanesimo si è andato svolgendo con ritmo più accelerato ed intenso. Ciò spiega come colà il problema delle

abitazioni rivesta da anni una gravità ed acuità maggiore ed occupi più largo posto nella pubblica attenzione. Al che conferiscono altresì la mentalità tedesca più proclive ad approfondire con indagine paziente ed estesa, con discussioni incessanti ogni ordine di problemi, e la mirabile civile consuetudine dei Tedeschi di istituire e tener vive associazioni d'ogni natura.

Ma la strettezza del tempo vietano di intraprendere una pur sommarissima esposizione di tutta questa estesa, multiforme opera legislativa ed amministrativa. Giuocoforza è quindi restringerci a poche considerazioni d'indole sintetica e generale.

In primo luogo, a rispettare la realtà e la logica ed a rendere ogni discussione più ordinata e feconda, conviene scindere dal nostro argomento quelle parti che ne sono propriamente solo un lato secondario e complementare.

Si è molto scritto ultimamente, anche presso noi, in riviste e giornali, su quanto l'Impero Germanico, il regno di Prussia ed altri minori enti politici od amministrativi hanno fatto, direttamente od indirettamente, per provvedere abitazioni economiche e sane ai proprii dipendenti.

Così, ad esempio, l'Impero, per gli operai addetti ai cantieri navali di Kiel, il regno di Prussia per i suoi minatori della Slesia e del bacino Renano, per la numerosissima famiglia del personale delle Ferrovie di Stato, per gli impiegati governativi nelle grandi città e segnatamente a Berlino.

Non pochi Municipii di varia importanza in Germania, nonchè in Austria ed in Svizzera, hanno pure edificato a conto proprio, oppure agevolato in modo diretto e sensibile, la costruzione di case per i proprii impiegati o salariati.

Ma chiaro appare come il problema qui si presenti in termini affatto diversi da quelli del vero e proprio problema sociale di abitazioni popolari sane ed economiche. Qui, gli enti pubblici non hanno in sostanza, veste diversa da quella di un industriale, il quale, nel proprio interesse economico e per sagge considerazioni di umanità, costruisca case per la sua maestranza.

Qui esulano pure tutte le maggiori difficoltà inerenti al problema. Invero, è conosciuto con precisione, e può restar invariabile per effetto del semplice volere del proprietario, il fabbisogno di locali. Non vi è quindi pericolo di fabbricarne in eccesso e di tenerne vuoto un numero maggiore o minore.

Qui, la posizione economica degli inquilini è nota in precedenza. Qui, l'ente proprietario e locatore si trova di fronte inquilini disciplinati, posti dal più al meno alla sua dipendenza. Qui, inoltre, la pigione non deve essere prelevata su mercedi precarie e mutevoli quali, dal più al meno, sono o possono essere le mercedi delle legioni degli operai, degli artefici, dei piccoli impiegati in generale. Manca totalmente l'alea gravissima della difficoltà o impossibilità di riscuotere la pigione che viene pagata d'ufficio con una ritenuta sugli stipendii. Qui gl'inquilini costituiscono in varia misura una popolazione scelta, ordinata, educata, non proclive a manomettere per brutale ignoranza o vandalismo selvaggio quegli stabili in cui ben sanno che toccherà loro abitare finchè dureranno nell'impiego. Stabili ed inquilini impiegati, infine, sono posti sotto la sorveglianza di funzionari e colleghi muniti in vario modo di un'azione disciplinare contro eventuali abusi od infrazioni.

Da tutto ciò risulta che questo ordine di provvedimenti è certamente encomiabile, ma anche facile. Invero, lo Stato od Ente pubblico può trovar a credito, colle migliori condizioni, la somma occorrente; può destinare alle costruzioni stesse parte dei fondi ragguardevoli che ogni governo od ente pubblico si trova per molteplici titoli ad avere depositati o giacenti nelle proprie casse; non ha bisogno di sottostare a periodi di ammortamenti o rimborso del capitale troppo brevi ed onerosi, usufruendo in ciò del credito amplissimo che è oggi concesso ad ogni Ente pubblico. Basta che vi sia nei governanti una sufficiente dose di energia e chiaroveggenza e di stabilità al potere. Basta che il ceto dei pubblici impiegati e salariati sia sufficientemente educato e consapevole dei propri doveri, come dei propri diritti, da non pretendere che lo Stato procuri loro pigioni al di sotto del costo, già particolarmente ridotto, che lo Stato può conseguire. Basta ancora che, là dove lo Stato non crede di provvedere di sua iniziativa e nel proprio diretto vantaggio, gli impiegati e salariati dello Stato o del Comune abbiano sufficiente spirito di associazione per costituire collettivamente quella garanzia, che i singoli non possono offrire in una durata e misura adeguate, ad operazioni immobiliari. Basta infine, e non dovrebbe essere difficile, che i pubblici funzionari e salariati comprendano e praticino i riguardi dovuti alla proprietà dello Stato e così alle cose che lo Stato loro provvede. Tutto ciò deve potersi fare facilmente anche in Italia, e se non è stato fatto finora, le cause se ne possono ovviamente ritrovare nella poca preparazione

tecnica e pratica di molti ministri, nella breve durata di loro vita ministeriale resa meno feconda ancora dalle preoccupazioni dello scacchiere parlamentare; infine altresì nella appena nascente educazione della nostra opinione pubblica in siffatte materie, nonché nello scarso spirito di associazione e di iniziativa dei funzionarii italiani. Questi, consoni in ciò colla maggioranza del Paese, non amano praticare il precetto « aiutati se vuoi essere aiutato » e trovano generalmente più comodo invocare senz'altro dalla Provvidenza-Governo ch'esso si pigli ogni briga, ogni iniziativa e faccia fronte ad ogni spesa come ad ogni rischio.

Nullameno si hanno, anche in questo ordine di provvedimenti e di idee, confortanti indizi di risveglio e di progresso.

Chi scruti il fondo delle cose, non potrà non riconoscere che la possibilità per gli Enti pubblici di provvedere convenienti abitazioni ai proprii dipendenti è effetto, in sostanza, della grandissima accumulazione del risparmio, ossia del capitale privato, che caratterizza l'età nostra. In questa accumulazione hanno radice e l'odierno credito degli Enti pubblici ed il mite tasso di interesse di cui essi godono e possono far godere. Cosicchè questa benefica e provvida manifestazione della previdenza ed azione degli Enti pubblici non è, in ultima analisi, se non uno degli effetti della odierna economia capitalista. I socialisti, è ben vero, la proclamano fonte ed incarnazione di ogni male, la combattono *linguis, unguibus et rostris*, ma, al tempo stesso, con una logica tutta loro, non ristanno dall'invocare più estesa ed incisiva da parte dei poteri pubblici un'azione che questi non potrebbero svolgere se non appunto in grazia all'accumularsi del capitale e dei risparmi, frutto di quegli ordinamenti sociali che i marxisti delle varie scuole si accordano nell'osteggiare...

Nel nostro tema non rientra neppure l'indagine di quanto hanno fatto e fanno per le abitazioni dei proprii impiegati o dipendenti le aziende industriali ed agricole di privati o di società anonime: argomento questo sul quale vi ha pure numero grandissimo di pubblicazioni. Queste lodevoli iniziative di cui si ebbe un primo esempio a Mulhouse nel 1849 sono del resto, almeno parzialmente, note anche al pubblico che non ha fatto del nostro problema oggetto di particolare studio. Ci limiteremo a rilevare che, nella maggior parte dei casi, le abitazioni popolari di questa categoria sono sorte non già nei grandi centri urbani ma, generalmente, in centri

minori oppure nelle campagne. Quindi essi, in generale, non costituiscono un contributo alla soluzione del nostro problema, se non in quanto hanno provvedamente diminuito l'affluenza delle masse lavoratrici nelle grandi città.

È giustizia soggiungere che si sono avuti, da parte di industriali, esempi insigni non solo di munificenza pecuniaria, ma di amorevole avvedimento per raggiungere il duplice intento di destare e rafforzare nei loro operai l'amore alla casa, nonchè di risvegliare e dirigere in essi lo spirito d'iniziativa, di associazione, di previdenza, per avviarsi così a diventare proprietari. E qualsiasi istituto di indole pubblica sorga fra noi, collo scopo di edificare case popolari, non potrà non attingere insegnamenti potentemente suggestivi alla scuola di questi industriali, tanto benefici verso i loro collaboratori, quanto sapientemente ed intelligentemente provvidi per l'avvenire delle proprie aziende.

Tre ordini di speciali difficoltà si incontrano in questo campo. Anzitutto, la necessità per le intraprese industriali di immobilizzare forti capitali, mentre spesso può accadere che, nel decorso del tempo, si presenti poi la convenienza di traslocare altrove la sede dell'industria. È manifesto come con ciò diventi più malagevole e gravoso siffatto cambiamento.

In secondo luogo, è accaduto in talune società, come ad esempio quella delle miniere di Anzin, di avere speso capitali ingentissimi per agevolare ai propri operai l'acquisto di casette a buon mercato e di vedere che, alla seconda o terza generazione queste case non erano più possedute od occupate dalle proprie maestranze, ma da antichi operai o da loro aventi causa che avevano realizzato con ciò un buon affare ed erano passati ad occupazioni diverse.

In terzo luogo, oggidi, là dove la lotta di classe ha dissociato gli animi degli industriali e degli operai, riesce difficile all'industriale, quand'anche egli sia mosso da benevolenza serena, di ottenere che le maestranze riguardino le case che egli loro approntasse, nella vera luce. Non pochi operai potrebbero credere, certo molti agitatori, loro pseudo-amici, andrebbero proclamando, che ciò è un ritorno agli ergastoli romani, alla servitù della gleba e simili evocazioni storiche di cui si ingemmano volentieri l'arte oratoria e la stampa dei partiti « dell'avvenire ».

Nullameno è convincimento di chi scrive che alla grande industria incombe uno speciale, non dubbio dovere in ordine alle abitazioni degli operai. E ciò, almeno nella misura

in cui non già fattori generali di indole sociale, ma gli specifici richiami ed interessi delle industrie provocano ed accentrano l'addensarsi delle masse lavoratrici in determinati punti e specialmente in grandi città. Oggidì questo obbligo non è sentito e tanto meno espressamente riconosciuto in Italia, e forse le industrie nostre non hanno ancora omeri abbastanza saldi per sopportare anche un simile gravoso peso.

Ma il progresso sociale e legislativo si manifesta appunto nel passaggio che talune norme di condotta vanno gradatamente compiendo dal dominio della coscienza e del sentimento morale in quello di postulati dell'opinione pubblica e poi di tassativi precetti legislativi.

Nei paesi civilmente ed economicamente più progrediti del nostro, il sentimento che risponde alla convinzione di chi scrive è già assai più largamente condiviso e tradotto in atto che non fra noi; ma è a ritenere che man mano, anche in Italia, ci andremo avvicinando ad un consimile più soddisfacente stato di cose.

Anche nell'Alta Italia, a Schio, a Castellanza, nel nostro Piemonte, alle porte di Torino, sono sorte ad opera di industriali e di società anonime esemplari case operaie, le quali nulla hanno da invidiare ai più chiari esempi dell'estero.

La legge 1903 sulle case popolari si è proposta di assecondare ed agevolare così lodevoli propositi, ma l'analisi che di essa faremo fra breve dimostrerà come, in realtà, alle intenzioni del legislatore non abbia corrisposto la praticità degli atti.

VII. — L'azione dei Comuni.

Nel 1900 si è proceduto in 260 città dell'Impero Germanico e dell'Austria, aventi popolazione superiore ai 20.000 abitanti, ad un'accurata inchiesta circa l'azione, diretta ed indiretta, spiegata dai Municipii a favore delle abitazioni popolari.

Come si rileverà dai dati che rechiamo, l'azione dei Municipii dei due Imperi dell'Europa centrale dove l'urbanesimo e, conseguentemente, il disagio delle abitazioni popolari raggiunse la maggiore intensità, non si era fino a sette anni addietro spiegata, nella maggior parte dei casi, se non in modo indiretto e con provvedimenti blandi, quali non può pretermettere qualsiasi amministrazione locale osservante dei suoi primordiali doveri.

In 120 città, ossia il 46 % dei Municipii presi in esame, risultò infatti che nulla era stato fatto.

In 16 città, ossia il 6,20 %, si attuò l'inclusione nei piani regolatori di zone agricole e l'ampliamento della rete stradale; — nel 5,50 % si curò l'ampliamento della rete stradale e l'impianto di mezzi di comunicazione rapidi ed economici col suburbio; — nel 4,60 %, l'estensione delle aree fabbricabili, mercè l'aggregazione di comuni rurali limitrofi; — nel 1,20 %, l'espropriazione di aree private; — nel 3,80 % una metodica politica fondiaria; — nel 9,20 %, semplificazione delle norme ed esigenze edilizie; — nel 4,20 %, provvedimenti per procurare ai costruttori di piccole case capitali a mite interesse; — nel 6,50 %, gli stessi provvedimenti, limitati a società cooperative; — nel 2,70 %, l'imposta graduale sui fabbricati con trattamento di favore alle case popolari; — nel 12,70 %, condono o mitigazione della imposta fabbricati e dei contributi per strade, fogne, condutture di acque e gas; — nel 3,80 %, concessione gratuita o a prezzi di favore di aree comunali.

Si attuarono aiuti alla costituzione di Cooperative di costruzione nelle forme seguenti:

In 13,40 % dei 260 comuni presi in esame, mediante prestazioni gratuite del personale municipale, tecnico ed amministrativo; — nel 9,20 %, mediante partecipazione alla costituzione del capitale; — nel 15,80 %, mediante cessione gratuita di aree comunali; — nel 5,80 %, mediante prestazione di garanzia per il servizio interessi od il rimborso di capitali presi a mutuo.

Queste cifre ci insegnano come i Comuni italiani non scappino troppo in confronto dei Comuni tedeschi, nella sollecitudine a favore delle abitazioni popolari. È da rilevarsi poi come in nessuno dei 260 comuni si sia pensato a costruire abitazioni popolari per conto e rischio e colla gestione del Municipio.

Negli importanti congressi annuali dell'Associazione Germanica per la Politica sociale, il disagio delle abitazioni urbane in generale e la necessità di case popolari furono spesso oggetto di lunghe, ardenti discussioni. In queste, come negli scritti degli uomini più versati nella vita pubblica amministrativa o di maggior competenza nel campo delle discipline economiche e sociali, *due punti furono e sono ognora messi in luce come i capisaldi o la chiave di volta di qualsiasi ordine di provvedimenti:*

In primo luogo, la prevalenza da dare e conservare alla iniziativa privata, mentre gli altri fattori di varia natura sono da considerarsi complementari, semplice integrazione ed intensificazione della privata iniziativa;

In secondo luogo, l'importanza del procurare capitali a buon mercato ed in misura tale da far fronte non solo alla metà od ai due terzi del costo della costruzione, ma ben anco alle frazioni successive del costo complessivo.

Gli studi nostri ci hanno vieppiù condotti a riconoscere la profonda verità di questi concetti; e le considerazioni, le cifre, i fatti esposti da noi è a ritenere abbiano nell'animo vostro, egregi lettori, destato uguale convincimento, lasciando intravedere quanto pericolosa, inadeguata e quindi sostanzialmente dannosa sarebbe quella linea di condotta che volesse assegnare ai Municipii la costruzione diretta di case municipali per la generalità delle classi disagiate.

Gli argomenti contro la municipalizzazione delle case popolari sono, brevemente riassunti, i seguenti:

1. — Gli Enti locali devono anzitutto destinare le proprie risorse al conseguimento di quegli scopi che sono di interesse e di indole *generale* e quindi specialmente pertinenti agli organi esecutivi della collettività; tali sono ad esempio la rete stradale, l'impianto della fognatura, l'erezione degli edifici occorrenti alle scuole ed agli altri servizi amministrativi d'ogni specie.

2. — Non devono i Municipii, coi mezzi della collettività, muovere concorrenza ad alcuna importante classe di contribuenti, quali sarebbero i proprietari urbani, i costruttori ecc., a vantaggio esclusivo di determinate categorie di abitanti: ciò, oltrechè non giusto, sarebbe altresì inabile perchè creerebbe o acuirebbe un conflitto d'interessi tra proprietari ed inquilini. Nello stesso ordine d'idee, socialisti e non socialisti, giustamente si oppongono a che, salvo i casi di servizi pubblici, i soldati, ad esempio, prendano il posto degli operai nei conflitti fra capitale e lavoro.

3. — *Non devono i Comuni paralizzare l'iniziativa dei privati e delle libere associazioni.* Vano sarebbe infatti lo sperare che i Municipii possano, anche lontanamente, uguagliare quanto, *con dispendio complessivo di parecchi miliardi*, ha fatto l'iniziativa privata per lo sviluppo delle abitazioni urbane. Qualora i Municipii intendessero costruire e gerire a conto proprio abitazioni popolari, essi paralizzerebbero l'iniziativa

privata, a meno di esigere essi pure dai loro stabili un interesse corrispondente a quello richiesto, in un determinato momento economico, dalle iniziative private.

Ma, oltre che i Comuni costruirebbero con un costo più elevato, riuscirebbe loro assai difficile e quasi impossibile seguire colla voluta agilità le fluttuazioni del mercato. Percependo un tasso d'interesse ossia affitti più elevati, i Comuni, manifestamente, non giovano alla soluzione del problema e si espongono semplicemente al danno di avere parzialmente inoccupati edifici costati cari alla finanza municipale; appagandosi invece di un tasso o fitto minore, i Municipii inevitabilmente allontanano i capitali e le iniziative dei privati. E tale effetto, almeno in parte, segue, come ombra il corpo, *anche solo i progetti o la minaccia di una simile politica.*

4. — Con una politica improvvidamente larga o filantropica in ordine alle abitazioni popolari, i Municipii corrono il pericolo di provocare artificialmente la immigrazione già spesso eccessiva. Ciò trarrà seco poi una depressione dei salarii, e questa sarà tanto più sensibile quanto più le opere edilizie del Comune avranno contribuito ad elevare i salarii stessi.

Scoppiata la crisi edilizia del 1889-90, la popolazione di Roma diminuì di circa 20.000 persone. In realtà questo numero di abitanti era semplicemente fittizio, costituito di lavoratori temporaneamente immigrati alla Capitale. Ma intanto per quell'azione e reazione vicendevole che è caratteristica di ogni fenomeno della vita, sia individuale come sociale, *quel contingente* E PRIMA E DOPO *aggravò il male.*

Lo aggravò *prima*, facendo apparire più grande del vero il bisogno di case per la popolazione romana; lo aggravò *poi*, rendendo più intenso e dannoso l'eccesso di case, e precisamente di case a buon mercato.

Come si può dimenticare da noi Torinesi, i maggiori colpiti dalla crisi edilizia romana, ed a distanza di soli 10-15 anni, quanti edifizi si dovettero allora chiudere totalmente ed abbandonare, soltanto per sottrarsi all'imposta fabbricati eccedente il provento dei fitti?

Troppo spesso poi si dimentica in qual misura l'immigrazione operata aggravò i bilanci municipali per l'istruzione pubblica, l'assistenza ospedaliera, ecc. ecc.

E qui mi sia lecito riferire come in Svizzera, dove l'istruzione elementare obbligatoria non è un vano precetto scritto negli archivi legislativi, ma norma assoluta per tutti indistin-

tamente gli abitanti della Confederazione, siano cittadini svizzeri o stranieri, molti Comuni hanno dovuto, con grave loro disagio, istituire Scuole elementari speciali, con maestri parlanti l'italiano, esclusivamente per i fanciulli italiani. Cosicchè, se l'emigrazione temporanea o quasi temporanea di molte e molte decine di migliaia di Italiani nella vicina Confederazione riesce fruttuosa e ai nostri connazionali e alle industrie svizzere, alti e non ingiustificati sono i lamenti delle Amministrazioni locali per questi impreveduti e non desiderati oneri ed impicci.

5. — Le crisi economiche non sono, pur troppo, un mito, tanto meno poi le crisi industriali parziali. Queste ben potranno colpire alcuni rami di industrie, particolarmente rigogliose in questo od in quel Comune. Ogni amministratore mediocrementemente previdente può e deve raffigurarsi facilmente la posizione in cui verrebbe in tal caso posto un Comune, proprietario di ragguardevole numero di case operaie. Scoppiata la crisi, gli elementi migliori del ceto operaio potranno facilmente, appunto perchè tali, trasferirsi in altre località od in altri paesi. Gli elementi invece meno previdenti, meno tecnicamente capaci, in una parola meno desiderabili ed utili, saranno legati alla città. Rimarrebbero così, in linea generale, alle case comunali le categorie di inquilini più bisognosi e peggiori pagatori. Come potrebbe il Comune, quando verosimilmente già dovrebbe per costoro farsi appello alla pubblica e privata carità, mostrarsi rigido esattore? Esso nol potrebbe, sia per considerazioni di umanità come di ordine pubblico. Sarà così consumato il disastro amministrativo delle case comunali ed il Comune, cui la crisi avrà già inevitabilmente inferto sensibili ferite di ordine finanziario, si vedrà dalla crisi doppiamente e più profondamente colpito.

6. — La gestione di case, e specialmente di case densamente popolate, è opera non facile, che richiede molteplicità di continue, minute, mutabili provvidenze a seconda delle persone, ecc. ecc. Si consideri che lavoro costituiscano le esazioni, le riparazioni a conto del proprietario, i rifacimenti da porsi a conto dell'inquilino negligente o colpevole, gli sfratti, il mantenimento della pulizia, della disciplina, del buon ordine, ecc.

Si è appunto la natura difficile e sgradevole di tale compito che ha allontanato fin qui il capitale privato dall'investirsi in case popolari, mentre il capitale stesso provvede così largamente, e ben anco in misura eccedente il bisogno, alle

abitazioni borghesi. E ciò che i privati rifuggono dal fare, perchè lo ravvisano troppo arduo, potranno fare gli Uffici ed il personale del Municipio, necessariamente, inevitabilmente astretti a seguire norme fisse, uniformi e generali?

7. — In Inghilterra e negli Stati Uniti tutti gli uomini sensati ed indipendenti proclamano eziandio senza ambagi che le case municipali o, comunque, una soverchia ingerenza dei Municipii nelle abitazioni popolari costituirebbero una nuova ed esiziale forma di corruttela elettorale.

8. — Infine è certo che nessun Comune importante potrebbe, in misura anche solo parzialmente rispondente al bisogno, costruire abitazioni popolari senza ricorrere per ciò al credito pubblico e dovrebbe farvi appello per decine e decine di milioni. Ora, le statistiche dimostrano come in tutti i paesi, negli ultimi decenni, *la mole dei debiti degli Enti locali è cresciuta in proporzione veramente paurosa. Ciò mentre sin qui i Municipii, salvo poche irrilevanti eccezioni, si sono guardati dal costruire case popolari municipali!* A che si andrebbe, coi debiti municipali, per una tale via, quando si tenga presente che il provvedere di alloggio decente di due camere ad una famiglia operaia di quattro persone in media, richiede per lo meno un capitale immobilizzato di L. 3.000!

Il *London County Council* amministra una città, la cui popolazione supera quella della Svizzera, uguaglia quella del Belgio. Le risorse di Londra, capitale dell'Impero Britannico, il maggior centro economico dell'età nostra, in cui la pubblica e privata ricchezza si è accumulata a dismisura, sono praticamente illimitate. *Ma il credito pubblico è la cosa più sensibile e gelosa ed incoercibile al tempo stesso.* È bastato che in questi ultimi anni il *London County Council* seguisse una politica finanziaria troppo ardita e contraesse debiti in misura ritenuta troppo allegra, perchè le sue cartelle 3 % scendesero dalla pari al corso di 88-85 0/0. Di guisa che, sul mercato nazionale ed internazionale, che è il vero e supremo regolatore del credito, *il maggior Municipio del mondo è oggi quotato al di sotto di tanti piccoli Municipii inglesi.* E questo rinvilio del debito londinese è stato una delle ragioni più potenti che mossero il corpo elettorale a detronizzare testè l'Amministrazione popolare ed a ricondurre al potere elementi più conservativi e più saggi

VIII. — Aiuti indiretti.

A temperare, se non a risolvere, il problema delle abitazioni popolari giovano indubbiamente, per quanto in via indiretta, altresì *tutti i provvedimenti d' indole generale atti a promuovere e ad indirizzare saggiamente lo sviluppo dell' attività edilizia*. E così i piani regolatori e di ampliamento, lo impianto d'una rete stradale largamente rispondente non solo ai bisogni immediati ma a quelli avvenire della collettività, la costruzione della fognatura, la estensione delle condutture di acqua potabile, di gas, di luce elettrica; provvedimenti questi che devono essere necessariamente studiati e tradotti in atto simultaneamente, avuto anche riguardo al beninteso interesse della finanza municipale.

Ma su tutto ciò troppo lungo ed anche ozioso sarebbe l' intrattenervi.

Specialissima rilevanza, in relazione al prezzo di monopolio che le aree più centrali vanno per la forza delle cose gradatamente acquistando in ogni grande città progressiva, riveste *lo sviluppo dei mezzi di comunicazione, quali: tramvie a cavalli, a vapore od a energia elettrica, ferrovie sotterranee, ferrovie economiche* che colleghino le circostanti campagne ed i minori centri suburbani al centro principale. Lo studio di questi mezzi di comunicazione potrebbe di per sé offrire, a persona fornita della necessaria competenza, argomento ad una conferenza assai interessante: buona ragione questa, perchè io risparmi ogni maggior discorso in proposito.

Accennerò soltanto che, appunto la riconosciuta necessità di prolungamenti nella rete tramviaria, con corse frequenti, protratte ed a basso prezzo, è stata la ragione determinante che indusse alcuni pochi fra i maggiori municipii tedeschi, quali Colonia e Monaco, a municipalizzare le tramvie. Non è a tacere che la costruzione e l' esercizio di tali prolungamenti riescono necessariamente quasi sempre onerosi sotto il punto di vista esclusivo e ristretto delle aziende tramviarie, e ciò bene spiega perchè le Società anonime concessionarie delle tramvie abbiano opposto e spesso oppongano una tenace resistenza a siffatte estensioni della loro rete in zone meno fruttuose se non anche più costose.

Questa circostanza implica che i Municipii, se intendono fare essi ciò cui le società, sotto il punto di vista legittimo del loro tornaconto, si negano di fare, perchè fonte sicura di passività più o meno durature, procurino di controbilanciare le

perdite dell' esercizio tramviario nella zona suburbana *coi benefici che ricavar si possono da una saggia politica fondiaria.*

Convieni cioè che i Municipii, mentre coll' estensione della rete stradale e di tutti i servizi correlativi e consequenziali, quali fognatura, acqua, luce, polizia, igiene, istruzione pubblica, ecc. ecc., nonchè coll' esercizio infruttuoso o benanco passivo delle tramvie suburbane rendono comodamente abitabili e quindi lucrosamente fabbricabili vaste estensioni di terreni, si assicurino, se non la totalità, almeno una larga congrua parte del plus-valore che è effetto essenzialmente dell' incremento della città e di tutti i sovraccennati provvedimenti dell' Ente municipale.

Questo concetto d' una politica fondiaria dei Comuni, intesa a rivendicare all' ente collettivo ciò che è effetto e frutto dell' opera sua e del denaro dei contribuenti, si sta facendo strada anche nella coscienza pubblica del nostro paese, ed i Comuni di Milano, dopo l' avvento al potere del partito moderato, e quello di Torino hanno attuato, da due o tre anni in qua, parecchi provvedimenti importanti informati a questo ordine di idee. Del che vuole esser data ampia e giusta lode alle amministrazioni del Sen. Secondo Frola e del Sen. Ambrogio Ponti. Ma forse non tornerà superfluo il porvi sott' occhi in quale misura questa politica abile, quanto perequatrice e giusta, è già da molti anni seguita in Germania.

Aree possedute dai Comuni Tedeschi alla fine del 1897.

COMUNI	Aree entro il perimetro urbano ARE	Percentuale delle aree in possessione del Comune rag- guagliate alla superficie to- tale del Co- mune	Aree fuori del perimetro urbano ARE	Proprietà complessiva del Comune ARE
Berlino . . .	54.750	8.6	1.099.546	1.154.296
Breslau . . .	55.263	12.6	448.526	503.789
Francoforte s/M.	395.585	49.4	20.487	416.072
Wiesbaden . .	132.387	36.6	5.679	138.066
Aquisgrana . .	130.277	42.6	7.690	137.967
Strasburgo . .	270.770	34.5	200.098	470.868
Mannheim ⁽¹⁾ .	157.657	32,3	66	157.713
Hannover . . .	145.184	36.6	56.833	202.017
Magdeburg . .	132.574	23.7	127.857	260.431

(1) Al 1° gennaio 1900 il Municipio di Mannheim possedeva aree 203.293 corrispondenti al 30, 80 0/0 del totale delle aree comprese nel piano d' ingrandimento della città.

Anche in Inghilterra, i maggiori Municipii hanno ormai intesa la convenienza e la giustizia di assicurarsi un esteso patrimonio immobiliare, sia per sottrarre ai privati lucri ingenti cui essi, in sostanza, non hanno generalmente alcun titolo, salvo la lettera della legge, sia per rivendicare all' Ente collettivo quanto è effetto dell' opera e del dispendio di esso, sia infine per poter, all' occorrenza, agevolare la costruzione di case a buon mercato.

IX. — La legge italiana 31 Marzo 1903 sulle case popolari.

La legge 31 Marzo 1903 sulle case popolari promulgata sotto il ministero Zanardelli, Giolitti, Carcano, Cocco-Ortu sarà un documento di buon volere legislativo, ma non è meno sicuramente un documento del dissidio che è troppo frequente e profondo in Italia, fra l' azione dei governanti e il senso pratico. E il senso pratico non è, in sostanza, se non la visione sicura della realtà, della proporzione o rispondenza che ha da essere tra un dato fine e i mezzi posti in opera per conseguirlo.

Il regolamento emanato poi il 24 Aprile 1904, a firma dei ministri Luzzatti e Rava, non ha che accentuato il carattere faragginoso e infecondo della legge, aggravandone i difetti. Convien ritenere che l' alta chiaroveggente benefica genialità di Luigi Luzzatti sia stata soffocata dalla molteplicità degli scopi e dei criteri de' suoi colleghi nel Parlamento.

Dato il bisogno grande, intenso di case popolari, non solo buone ma anche soltanto decenti, parrebbe ovvio che lo Stato dovesse anzitutto prefiggersi di far aumentare l' *offerta*, cioè di agevolare la fabbricazione, senza sottilizzare troppo, senza volere inseguire al tempo stesso fini accessori e secondari, lodevolissimi, desiderabilissimi in astratto, ma tali da rendere più arduo e remoto l' obbiettivo primo e fondamentale; tali anche da assottigliare il concorso delle forze che, tutte raccolte in un unico fascio di volontà e di energie, sarebbero scarse al ponderoso problema.

La legge 1903 anzitutto distingue più categorie di case, secondo le speciali condizioni di fortuna delle persone cui devono servire: le Case popolari propriamente dette, case dei poveri a pigioni minute cui vanno aggiunti gli alberghi popolari da affittare per dimora giornaliera, i dormitori pubblici ad uso gratuito, ed infine le case popolari costruite da

industriali proprietari e conduttori di terre e da essi vendute o affittate ai loro dipendenti, impiegati, operai, coltivatori. E per ciascuna categoria di queste case, la legge contiene disposizioni diverse nei rispetti degli enti che possono assumere l'Impresa, degli istituti mutuanti e assicuratori che vi possono concorrere con l'opera loro, dei rapporti giuridici di questi enti ed istituti con le persone che si servono delle case. La legge infine per tutte queste categorie stabilisce speciali e diverse agevolanze fiscali.

Tutte queste disposizioni — le quali al più si potrebbero comprendere quando fosse il codice chiamato a regolare un movimento multiforme che avesse già dato potente prova di vitalità, ma ricordano invece, nelle condizioni nostre, il carro posto avanti ai buoi — si informarono al concetto di bandire affatto la speculazione della impresa delle Case popolari, dimostrando, anche in questo riguardo, o trascuranza dei precedenti di fatto svoltisi in altri paesi, o, quanto meno, una paurosa sterile diffidenza verso lo spirito d'iniziativa e la larghezza di vedute di cui pur diedero bella prova non pochi rappresentanti del capitalismo e della grande industria in Italia.

Lo spazio ci vieta un'analisi, che sarebbe minuta e fastidiosa, di questa legge, indagine di scarso interesse e per i miseri frutti allignati sin qui nel campo segnato dalla legge stessa e perchè una riforma e un complemento di questa si impongono e appariscono probabili a breve scadenza. Invero, la legge 8 Luglio 1904 « Provvedimenti per la città di Roma » ha già modificato e allargato per la Capitale, alcune disposizioni della legge 31 Maggio 1903. Così è stata estesa per dieci anni alle Case popolari l'esenzione della imposta sui fabbricati e relativi centesimi addizionali. Parimente, mentre la prima legge contempla una complicata graduatoria per stabilire, in relazione al valore locativo, il carattere di Case popolari nei comuni a seconda della popolazione loro e comprende altresì una non meno complicata scala per gli inquilini chiamati ad occupare e godere le Case popolari, la legge per Roma, con criteri assai più semplici e pratici, richiede la sola condizione che gli appartamenti abbiano un fitto non superiore a L. 1200. Cifra questa che, opportuna e giusta nell'emporio massimo della burocrazia italiana, potrà e dovrà essere modificata per le città industriali.

Non si può non lamentare e non mettere in evidenza l'angustia dei criteri cui si è informato il legislatore italiano

nell' accordare agevolzze fiscali alle abitazioni popolari. La riduzione al quarto delle tasse di registro per gli atti di acquisto, i contratti di prestiti, le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni costituisce certo un vantaggio apprezzabile, e così l' esenzione per un quinquennio dall' imposta sui fabbricati. Ma questi favori denotano un concetto molto inadeguato delle difficoltà finanziarie che dominano tutto il problema e sono documento delle corte vedute della nostra politica finanziaria ognora refrattaria a concessioni tali che, assecondando ed intensificando la iniziativa del paese, consentano di raggiungere al tempo stesso *un duplice intento; lo sviluppo del lavoro e del benessere nazionale, l' incremento sia pure non immediato ma prossimo delle entrate del fisco, ponendo questo in grado di recuperare sulla più estesa materia imponibile quanto momentaneamente abbia rinunciato coll' abbassamento dell' ali- quota.*

Buona indubbiamente è la disposizione che permette alle Casse di Risparmio, ai Monti di pietà, ecc. di fare prestiti per le Case popolari, con esenzione della relativa imposta di ricchezza mobile. Ma, limitando ai due terzi del valore di stima delle case la misura dei prestiti ipotecari, il legislatore nostro ha dimostrato di non conoscere la difficoltà massima che in altri paesi ha ostacolato, e che ostacolerà verosimilmente pure fra noi, lo sviluppo delle Case popolari, cioè i mezzi finanziari occorrenti all' *ultimo terzo o quarto del costo delle case stesse.*

Che dire poi della norma, la quale alle Case popolari costruite da industriali, proprietari o conduttori di terre per i loro dipendenti, non accorda altra agevolzza fiscale se non l' esenzione per cinque anni dalla imposta sui fabbricati? E notisi che il regolamento, rincarando sulla legge, sottopone siffatta esenzione a tante così minute e fastidiose formalità, prima, durante e dopo la costruzione, che industriali e società cui il tempo è denaro non hanno, costruendo abitazioni operaie, neppure preso in considerazione la liberalità, chiamiamola così, del legislatore. Accenno qui alle abitazioni, modello edificate al Baraccone presso Torino dal comm. Napoleone Leumann e a quelle sorte a Serravalle Sesia per opera della Cartiera Italiana.

Abbiamo in Italia antiche potenti repute Società di Assicurazione che sono onore e vanto della economia nazionale. Il legislatore, non pago di promuovere semplicemente abitazioni popolari numerose e buone da dare in affitto conve-

niente agli operai, ha voluto sin da principio pensare anche a convertire gli affittuari in proprietari. Concetto ottimo senza dubbio, ma che ha poca radice nel nostro paese dove moltissimi, tra gli stessi agiati e ricchi, vivono in abitazioni d'affitto e dove essendo scarsi i grandi centri industriali si presenterebbe frequente per l'operaio, qualora diventasse proprietario della sua casetta, la prospettiva di non trovare poi lavoro se non presso un unico intraprenditore del luogo. È noto come l'assicurazione sulla vita sia un complemento e presidio pressochè indispensabile di ogni operazione di credito contratta dai lavoratori per diventare, in un lasso di tempo più o meno lungo, proprietari della casetta che occupano. Orbene il legislatore, invece di far affidamento sulla iniziativa, sulla esperienza e, se vogliamo, sullo stesso ben inteso spirito di *réclame* delle nostre maggiori società di assicurazione, ha preteso imporre loro, per le assicurazioni relative a case operaie, tutta una sequela di disposizioni che saranno sapientissime, ma che intanto *questo solo effetto hanno ottenuto*: di allontanare tutte indistintamente le società dall'occuparsi di questo ramo.

Un concetto vitale e pratico contemplato in questa legge è l'Istituto per le Case popolari. Invero questi enti non solo realizzeranno il vantaggio grandissimo di evitare la insana pericolosa e sterile municipalizzazione delle case operaie, ma offrono modo di riunire le singole energie finanziarie ed intellettuali, di associare in un comune intento di grande utilità pubblica e privata l'opera ed i capitali dei Municipii, delle Casse di Risparmio e degli istituti affini, dei cittadini tutti, capitalisti, industriali, filantropi, salariati, in grado di prestare utile concorso di mezzi, di esperienza, di buon volere, di attività.

In tal guisa non solo gli istituti per le case popolari si avvantaggeranno di un cumulo prezioso di esperienza e di competenze, ma è lecito presumere che otterranno pure l'impiego per le abitazioni popolari di *capitali che diversamente si sarebbero astenuti*, vuoi per la rilevanza delle somme occorrenti a fare qualche cosa di concludente, vuoi per la complessità ed i fastidi del costruire, affittare, gerire case simili.

Un industriale, come ve ne hanno fortunatamente, consapevole delle responsabilità morali e sociali inerenti alla posizione sua, nulla farà verosimilmente *da solo* a favore delle abitazioni dei suoi dipendenti, anche perchè ciò, a parte l'ingente immobilizzazione dei capitali occorrenti, implicherebbe

rapporti diretti, facilmente scabrosi, fra il principale-locatore e l'operaio-locatario. Ma un simile industriale volentieri asseconderà l'opera dell'Istituto autonomo, tanto più quando questo alle quote di capitale contribuite da privati corrisponda un interesse del 3 $\frac{1}{2}$ al 4 0/0.

E così l'Istituto autonomo potrà pure risvegliare e rendere fruttuoso lo spirito di associazione e di iniziativa, sia fra i migliori operai, sia fra i modesti impiegati.

La nostra città, e di ciò ben può e deve menar vanto, perchè è superata in questo campo soltanto da Milano, annoverava alla fine del 1904 ben 145 associazioni cooperative, con soci maschi 35.357 e soci femmine 3825, in complesso poco meno di 40.000 soci. Nell'esercizio 1904, le cooperative suldate erogarono per sussidi ai soci L. 693.000, per spese di amministrazione e diverse L. 370.000; in complesso L. 1.063.000. Il loro patrimonio raggiungeva L. 7.625.000.

La difficoltà dominante del problema delle abitazioni, cioè la necessità di immobilizzare forti capitali, spiega e giustifica come fra le classi più direttamente interessate non sia sorta sin qui alcuna iniziativa rilevante per la costruzione di abitazioni popolari. Ma chi scrive non ha mai potuto capacitarsi che qualche iniziativa collettiva *non sia partita dagli operai e dagli impiegati per la costituzione di cooperative di affitto*. È risaputo invero che la ripugnanza del capitale privato ad investirsi in case popolari ha radice, plausibilmente, nel contegno di troppa parte degli operai verso i proprietari locatori e nella rilevanza delle spese di riattamento e manutenzione provocate, sia da tale incivile contegno, sia dal frequente cambiamento degli inquilini.

Non si spiegherebbe altrimenti il fatto che capitali in misura bastevole, talvolta anche eccessiva, affluiscono a case borghesi appagandosi del 4 1/2 % e meno di annuo frutto e sian invece schivi dall'investirsi in case popolari, anche col l'allettamento del 5 1/2, del 6 e più % d'interesse. Ma quando un costruttore o capitalista sapesse di avere per unico contraente solvibile e duraturo un nucleo di operai abbastanza « coscienti ed evoluti », ossia seri, onesti e previdenti, per costituirsi in cooperativa d'affitto — al che basterebbe il conferimento d'un capitale corrispondente ad un semestre o poco più di pigione — esso verosimilmente non sarebbe alieno dall'edificare od acquistare case adatte precisamente ai bisogni ed ai mezzi della classe operaia o dei più modesti impiegati.

Il fatto che simili iniziative non siano sorte fin qui non torna davvero a lode della educazione civile dei ceti popolari e tanto meno a lode di coloro che si atteggiavano a loro duci, maestri, interpreti. Gli è che anche in questo argomento si parla alle masse sempre di diritti, non mai di doveri; gli è che è tanto più comodo inveire contro le classi abbienti e dirigenti che inculcare la *saggia quanto santa massima* « *aiutati se vuoi essere aiutato* », perchè *ogni uomo che vuole essere uomo deve, anzitutto, cercare in sè stesso il punto di partenza alla propria elevazione economica e morale.*

L' Istituto autonomo potrà verosimilmente col mettere in vista agli operai e ai modesti impiegati la convenienza e legittimità di siffatte cooperative d' affitto, far convergere le loro forze morali alla soluzione del grave problema, mentre all' Istituto stesso, e per la garanzia finanziaria insita nel suo capitale, e, più ancora, per la garanzia morale derivante da una gestione oculata e ferma, affluirebbero certo tosto o tardi capitali copiosi.

Riassumendo, la legge del 1903 ha bisogno di riforme molteplici e soprattutto di semplificazioni. Gli Istituti autonomi per le case popolari, riunendo la cooperazione di tutti gli elementi attivi ed intelligenti della società, — capitalisti e non — e posti in grado di acquistare una diretta, estesa esperienza di tutti i lati del problema, saranno pure per il Governo, per i Municipi, per il Paese il consigliere più degno di ascolto, perchè più fornito di pratica esperienza.

X. — La legislazione e la pratica del Belgio a favore delle case popolari.

La Cassa di Risparmio del Belgio istituita nel 1865 è un istituto autonomo sotto l' alta sorveglianza dello Stato che ne è pure garante. Essa riceve depositi per il tramite di tutti gli uffici postali del Regno.

I depositi al 31 dicembre 1897 raggiungevano 550 milioni di franchi, ed il fondo di riserva superava gli 11 milioni.

Con legge 9 Agosto 1889, la Cassa ha avuto facoltà di destinare parte delle sue attività a favore delle abitazioni popolari; e di questa facoltà la Cassa, partecipe delle aspirazioni del Governo e del Paese, ha fatto un uso tanto largo quanto fecondo.

In soli 8 anni — dal 90 a tutto il 97 — si sono istituite sotto l' egida della legge 9 agosto 1889 nel Belgio, il quale

conta poco più di 6 milioni di abitanti, ben 113 società di *credito o di costruzione per le abitazioni popolari*, e, col concorso di esse, sono state edificate oltre 9.000 casette operaie.

Convieni avvertire qui e tener presente che nel Belgio, come in non poche parti della Germania del Nord, nella Gran Bretagna, ecc., molte famiglie, per quanto modeste ed anche bisognose, abitano in una casetta separata, e che solo gradatamente, attraverso a gravissime difficoltà, si va diffondendo colà nei centri urbani l'uso delle case a molti piani, con numerosi quartieri od alloggi, che invece fra noi costituiscono pressochè la sola forma di abitazione urbana.

A tutto il 97, la Cassa di Risparmio Belga aveva fatto sovvenzioni di pressochè 20 milioni per le abitazioni operaie. Dapprima si destinò a tale scopo solo un quarto della riserva, *ossia del patrimonio, della Cassa*, poscia la metà, *infine la totalità*, e successivamente si è deciso di investire in questo modo sino al 50% *dei depositi*.

Così, a tutto il 97, il Belgio — con 6 milioni e mezzo di abitanti — aveva devoluto, per le abitazioni operaie, pubbliche risorse ascendenti a due terzi dell'importo che allo stesso scopo aveva destinato la Germania, sui fondi delle grandiose Istituzioni di assicurazioni contro la vecchiaia e la invalidità, costituite dall'Impero e dai singoli Stati federali.

In quegli 8 anni *solo 34 case*, fra le 9.000 e più edificate col concorso finanziario della Cassa, *sono state oggetto di subasta e solo 445 operai sono diventati morosi*. La Cassa non ha sofferto perdita alcuna, poichè le perdite nella scarsa misura verificatesi fecero carico alle società di costruzione e di credito.

Scopo supremo della legge fu l'accrescere in tutta la misura possibile il numero delle casette popolari, senza distinguere se la proprietà ne spettasse a un operaio o ad un imprenditore. Solo gli speculatori, cioè le persone che volessero costruire a scopo di rivendita, sono esclusi. Sussidiariamente, la legge mirò ad agevolare, per quanto possibile, l'acquisto delle casette da parte degli operai. Quindi i mutui sopra le nuove casette popolari si concedono *senza riguardo alla persona del proprietario*. All'operaio che acquisti una casetta già esistente oppure intraprenda la costruzione di una casetta nuova, la legge accorda *molteplici agevolanze fiscali*.

La legge contempla soltanto case con una superficie massima di 25 are, il prezzo complessivo per l'area e la costruzione non può oltrepassare franchi 5.500; il lavoratore, al quale è accordata sovvenzione, non può possedere più d'una

casa, deve abitare in essa, non può tenervi più di *un* affitto. Lo spaccio di bevande alcooliche è interdetto nelle case popolari.

La Cassa non entra in diretti rapporti coi mutuatari; per massima assoluta essa non fa prestiti se non a Società le quali si propongano di favorire le abitazioni popolari nell'interesse pubblico.

Queste società, a seconda dell'indirizzo e dell'indole dell'azione loro, si distinguono in *Sociétés de Crédit* e *Sociétés Immobilières*.

Le *Sociétés de Crédit* sono società per sovvenzioni, intermediarie del credito; esse procurano il prestito al lavoratore che è proprietario o costruttore a conto proprio; di più lo assistono nella costruzione agevolando i piani, i contratti di costruzione, la sorveglianza ecc. Queste *Sociétés de Crédit* ottengono il denaro dalla Cassa coll'interesse del 2,50 0/0; devono darlo in prestito ai loro debitori al 4 0/0; non possono corrispondere ai loro azionisti dividendo superiore al 3 0/0. L'eccedenza degli utili deve essere devoluta a fondo di riserva, cosicchè le *Sociétés de Crédit* vanno man mano costituendosi capitali *proprii* i quali, a seconda degli Statuti, devono *a loro volta* venire impiegati in sovvenzioni. Oltre a ciò entrano a far parte del fondo di riserva le quote annuali di ammortamento a carico degli acquirenti e non inferiori al 2,50 0/0; cosicchè i mutui sono interamente estinti in 25 anni.

Le *Sociétés Immobilières* invece costruiscono direttamente ed a conto proprio case che poi danno in affitto. A queste Società la Cassa di Risparmio fa pagare sulle sue sovvenzioni il 3 0/0. La differenza del saggio ha ragione nello scopo di agevolare ai lavoratori il diventare proprietari. Da ciò il trattamento di favore usato alle *Sociétés de Crédit*.

Tale trattamento più largo ha fatto sì che fu generalmente prescelto il tipo *Société de Crédit* dalle associazioni che si andarono man mano istituendo. A tutto il 97, le *Sociétés de Crédit* salirono ad 84, cui la Cassa di Risparmio aveva mutuato 18 milioni di franchi al 2,50 0/0.

La Cassa *procede con grandissima larghezza nella misura dei singoli mutui* e può ciò fare senza pericolo, perchè tra essa ed il singolo lavoratore proprietario sta sempre garante, col proprio capitale-azioni, la *Société de Crédit*. Le azioni di questa *devono essere nominative e non possono venir trasferite senza consenso della Cassa prima di essere integralmente liberate o*

versate. Di più, la gestione delle *Sociétés de Crédit* è sottoposta a continua e minuta ispezione da parte della Cassa di Risparmio e questa fa pure periodicamente ispezionare le case che le sono costituite in ipoteca.

Perchè la Cassa accordi sovvenzioni, si richiede che gli azionisti della *Société de Crédit* abbiano versato il 10 % del capitale sociale, mentre per i residui 90 % rimangono obbligati verso la Cassa. Inoltre la *Société de Crédit* non fa mutui se non ai lavoratori i quali con mezzi propri paghino in contanti il 10 % del valore della loro casa.

La Cassa di Risparmio accorda alla *Société de Crédit* una prima sovvenzione equivalente alla metà del capitale sottoscritto e non ancora versato. Di più, la *Société* ottiene dalla Cassa per le sue casette un ulteriore mutuo corrispondente al 60 % del valore delle case. La *Société de Crédit* può ipotecare le casette sino a concorrenza dei 9 decimi del loro valore, facoltà questa di cui è fatto uso nella maggior parte dei casi.

Questo *duplice* ordine di sovvenzioni praticate dalla Cassa di Risparmio, il primo sulla garanzia del capitale sottoscritto dagli azionisti, in forma quindi di credito personale, il secondo mediante mutuo ipotecario sino al 60 % del valore delle case, fa sì che il capitale richiesto ai lavoratori per diventare proprietari di una casetta è ridotto ai minimi termini.

Solo il 10 % del capitale azionario e solo il 10 % del valore della casa devono sin dall'inizio essere versati in contanti, rispettivamente dagli azionisti e dal lavoratore proprietario.

Le ipoteche sono iscritte sui singoli fondi a nome della *Société de Crédit*. La Cassa di Risparmio non le fa trasferire od annotare a suo favore, perchè mercè la sorveglianza ed i controlli esercitati dalla Cassa stessa sulla gestione delle *Sociétés de Crédit*, queste non possono fare operazioni in pregiudizio dei diritti della prima.

Alcuni esempi concreti dimostreranno meglio con quale esiguo capitale iniziale si proceda.

La Società *Proprio focolare* di Gand fu fondata nel 1891 con capitale in azioni di franchi 250.000, dei quali versati franchi 28.750: la Cassa di Risparmio ha accordato franchi 541.000 di sovvenzioni e mutui.

La Società *Le Foyer de l'ouvrier* di Liegi ha versato franchi 60.000 sul proprio capitale di fr. 600.000 ed ha ottenuto dalla Cassa fr. 1.572.000.

Tutti i mutui accordati ai lavoratori hanno la clausola dell'ammortamento annuale in un termine non superiore ai

25 anni. Questo implica una quota annua di almeno il 2 e mezzo ‰, cosicchè il lavoratore deve pagare in complesso 6 e mezzo ‰.

Di particolare rilevanza e significato è la parte presa dai lavoratori agricoli a vantaggio della legge. Nel rendiconto della Cassa per l'esercizio 1897 si legge: « Le associazioni per le abitazioni si sono sviluppate nei distretti agricoli come nelle altre parti del Paese; vi sono Società i cui debitori sono pressochè esclusivamente, o almeno prevalentemente, lavoratori delle campagne. Così, ad esempio, l'Associazione di Valcourt con 689 case.

L'art. 8 della legge agosto 1889 traducendo in atto una proposta di P. Smeet de Nayer (il noto *leader* del partito cattolico) autorizzò la Cassa a stipulare cogli operai contratti di assicurazione sulla vita a termine fisso; in guisa che il lavoratore al quale una *Société de Crédit* accordi un mutuo ipotecario si assicura sulla vita presso la Cassa di Risparmio, comunemente per tutto l'importo del proprio debito ipotecario. In questo caso, il lavoratore deve pagare in primo luogo il 6,50 ‰ per interesse e ammortamento, in secondo luogo, il premio dell'assicurazione sulla vita. Questo premio cresce naturalmente coll'età alla quale si contrae l'assicurazione, ma importa comunemente l'1 ‰ dell'ammontare del mutuo ipotecario che è quanto dire, usualmente, del capitale assicurato.

L'assicurazione sulla vita è stipulata così che il capitale assicurato diventi esigibile alla morte del lavoratore, oppure, prima di questa, alla scadenza del termine fissato per il debito ipotecario. Da ciò il nome di assicurazione *mista*.

Con questo sapiente congegno si ottiene un *duplice* beneficio: *anzitutto* la *Société de Crédit*, e dietro di essa la Cassa di Risparmio, consegue una maggior sicurezza per la restituzione del mutuo nel caso che il lavoratore venga a morire prima della estinzione del suo debito, perchè la Cassa fa vincolare a proprio favore il capitale assicurato; *in secondo luogo* la famiglia del lavoratore conserva il proprio focolare anche quando il suo capo venga a mancare prima di essersi totalmente sdebitato; quindi, in tale eventualità già di per sè sola così economicamente funesta, la vedova ed i figli superstiti ottengono mercè l'assicurazione la immediata integrale estinzione di ogni debito sulla casetta familiare. A tutto il 1897, erano 6.639 i debitori indiretti della Cassa che avevano stipulato l'assicurazione. La Cassa poi spinge indirettamente i propri clienti e debitori all'assicurazione sulla vita, *in quanto*

che essa accorda l'interesse di favore del 2,50 ‰ SOLO a quelle società le quali fra i proprii debitori ne annoverino almeno per metà di assicurati sulla vita.

Interessante riuscirà conoscere le risultanze della Legge Belga, dell'azione della Cassa di Risparmio e delle società per le abitazioni popolari, a tutto il 1905, cioè in capo ad un ulteriore periodo di otto anni.

Lo splendido sviluppo che andremo brevemente delineando, è la migliore riprova della bontà ed intrinseca vitalità del sistema belga, semplice, ardito, efficace, quanto per l'opposto il sistema accolto nella legge italiana del 1903 è timido, faragginoso, circondato e come paralizzato da cautele, restrizioni, avvertenze innumerevoli quanto inconcludenti.

Con il che però non intendiamo pretermettere l'antica e saggia sentenza: *Nil leges sine moribus proficiunt...*

Alla fine del 1905, l'importo totale dei depositi della Cassa Belga ascendeva a 806 milioni; a quasi 63 milioni le sovvenzioni accordate alle Società per case operaie, le quali erano in numero di 170. Di queste, 160 avevano la forma di società anonime con un capitale di franchi 22.736.000 e 10 la forma di cooperative. Ciò sotto l'aspetto della costituzione *legale*.

Per quanto riflette invece il duplice ordine di finalità, cui le società per le case operaie possono intendere nel Belgio, come abbiamo sopra spiegato, 124 erano le *Sociétés de Crédit* e 36 le *Sociétés Immobilières*, ossia di costruzione.

Alle prime, che sono soltanto intermediari e garanti finanziari, erano state fatte sovvenzioni per fr. 59.777.000, alle seconde soltanto per fr. 2.391.000.

Per quanto riflette il tasso di interesse, quasi 28 milioni erano stati accordati al tasso del 2,50 ‰, *tasso di favore subordinato alle condizioni che abbiamo sopra illustrate*; pressochè 33 milioni al 3 per cento; meno di 1.700.000 costavano ai mutuatari il 3 e un quarto ‰.

Il numero delle sovvenzioni in corso era di 26.048, di cui ben 21.894 garantite con polizze di assicurazione, conformemente alle modalità da noi sopra esposte.

Le assicurazioni sulla vita stipulate dalla stessa Cassa di Risparmio erano in numero di 23.254, per un capitale di franchi 53.021.000. L'importo dei premi esatti nell'annata fu di fr. 5.883.000.

Un apposito allegato specifica per ogni singola società la data di fondazione, il capitale sottoscritto e versato, i prestiti

complessivamente avuti sino dall'origine, le sovvenzioni in corso alla fine del 1905, le passività sia verso i terzi, sia verso la Cassa, la riserva patrimoniale composta dal capitale sottoscritto dai soci e non versato e del capitale versato oppure accumulato cogli utili.

La Cassa di Risparmio, non accettando quali contraenti che le Società, sulle quali esercita poi una costante sorveglianza, non è esposta a nessun rischio e non ha avuto un centesimo di perdita.

Dai dati statistici che la Cassa ha raccolto presso le Società sue clienti, risulta che dal 1889 a tutto il 1907, le case costruite oppure state oggetto di acquisto da parte di operai, mercè le sovvenzioni dei tipi sopra specificati, furono 33.046. Si ebbero *sole* 191 espropriazioni. I debitori che alla fine dell'anno non si trovavano in regola col pagamento delle rate mensili erano 1986. Ma la Direzione della Cassa avverte che molte Società usano praticare una certa tolleranza nell'esazione delle rate *verso la fine dell'anno* e che il numero dei morosi viene nei primi mesi dell'esercizio successivo considerevolmente ridotto.

Soli quattro Comuni avevano chiesto ed ottenuto sovvenzioni per costruzione di case operaie, per un totale importo inferiore a franchi 400.000.

Il Belgio ha offerto così all'intero mondo civile un esempio fulgidissimo di *cooperazione* — *fra* il capitale che la Cassa raccoglie nei suoi più umili rivoli, fra 3.300.000 risparmiatori, chè a tante sommano i depositanti, — *fra* le classi colte e dirigenti che foggiarono, afforzarono, aiutarono, dirigono questo complesso organismo, — *fra* le classi direttamente interessate, ossia i salariati d'ogni ordine, i quali si associano, danno opera al sodalizio che li avvince e rinvigorisce, intessono con industria ed abnegazione d'ogni giorno, nelle officine, nelle pareti domestiche, ai campi, nelle città, un'opera meravigliosa di elevazione individuale, di consolidamento familiare, di concordia sociale.

Quale esempio, quale ammaestramento da contrapporre al socialismo di Stato, al socialismo municipale che con facile coro tanti invocano da noi!

XI. — Esempi ed insegnamenti della Germania.

La Germania è forse, di tutti i grandi Stati europei, quello che — per l'aumento della popolazione, per l'estensione e l'intensità della metamorfosi avveratasi nella produzione nazionale e nelle condizioni sociali, e per la rilevanza del fenomeno dell'urbanesimo — ha risentito in grado più accentuato i mali multiformi della insufficienza qualitativa e quantitativa delle abitazioni popolari.

La Germania è pure il paese dove da più tempo si è dato dall'Impero, dai singoli Governi, dal pubblico, da numerose estesissime associazioni di varia natura, opera più tenace e feconda nel campo dei provvedimenti pubblici e privati, non per *risolvere* questo problema delle abitazioni — che *di soluzione integrale, vera e propria non è attualmente suscettibile* — ma per arreararvi tutti i temperamenti, tutti i rimedi che le forze dello Stato, la grandissima potenzialità dell'attuale stato economico, l'osservazione diligente, lo studio sapiente, la filantropia, le iniziative individuali od associate nei modi più vari, possono arreararvi in assai larga misura.

Di questo movimento, in verità grandioso, ha dato un quadro pregevolissimo il signor Luigi Cavina nel fascicolo 1 settembre 1906 della *Rassegna Nazionale*.

Ed è pregio dell'opera nostra riassumere qui per sommi tratti quanto ha scritto il collaboratore della benemerita, ottima Rivista.

Non tutti i concetti accolti dal signor Cavina appaiono fondati, segnatamente quello prediletto a molti tedeschi, che il prezzo delle aree costituisca l'ostacolo maggiore per le abitazioni popolari. Noi abbiamo visto invero che, per tali abitazioni, se edificate a più piani, l'area, quando si aggiri sulle 10-15 lire per mq., non rappresenta più del 10 al 12 % del costo complessivo.

Crediamo di avere dimostrato come l'ostacolo maggiore sia riposto invece *e nei salari*, ossia nella condizione economica di quei lavoratori che non possono o non vogliono pagare la pigione corrispondente al costo attuale e *normale* di una casa popolare (sia pure edificata nelle condizioni più favorevoli) *e nelle cifre ingentissime del capitale che deve essere necessariamente immobilizzato per la costruzione di case di qualsiasi natura*.

Malgrado queste mende, lo scritto del signor Cavina riuscirà per tutti una lettura di grande ammaestramento ed interesse.

I. *L'opera degli industriali.* — Da una statistica compilata in occasione dell'ultima Esposizione mondiale di Parigi risulta che nel 1898 il numero delle case operaie costruite dagli industriali tedeschi saliva a 143 mila. Calcolando ad 8 milioni circa la popolazione operaia impiegata nell'industria tedesca, si avrebbero 18 case ogni mille operai: proporzione che in alcune località si eleva molto al disopra di questa media, come per es. in Oppeln, dove è di 106.

Fra i grandi industriali, che hanno dato opera efficace a migliorare le condizioni degli alloggi dei loro operai, vanno ricordate innanzi tutto le Amministrazioni di Stato; e fra queste tiene indubbiamente il primo posto la direzione delle miniere Prussiane che nel Saargebiet, nella Slesia e a Stassfurt ha inaugurato già fino dal 1842 un sistema proprio, sviluppandolo in grande con ottimo risultato.

II. *Le Società edificatrici* (non cooperative). — Alla fine dell'anno 1899 esistevano in Germania 66 società edificatrici, che avevano costruito 927 case d'affitto con 4066 alloggi per il valore di circa 16 milioni di marchi, e 4279 case da vendere con 7935 appartamenti, per il valore di quasi 20 milioni di marchi. Di altre 13 società costruttrici non avevano particolari notizie.

Puro carattere di beneficenza hanno le fondazioni Aders di Düsseldorf, Mayer di Lipsia, ecc. perchè il capitale donato dal fondatore rinuncia a qualsiasi profitto e il ricavo annuale dei fitti si impiega nella costruzione di nuove case operaie. Secondo l'Albrecht esistevano nel 1899 16 fondazioni, 14 delle quali avevano costruito 395 case con 1701 alloggi per il valore di quasi 9 milioni di marchi.

III. *Le Società cooperative.* — La società cooperativa edificatrice non ha affatto carattere di beneficenza, non domanda aiuto esterno di filantropi, ma sorge per opera stessa di coloro che hanno bisogno degli alloggi. Le prime società cooperative sorsero in Germania dopo la legge del 14 luglio 1868; ma poche poterono svilupparsi a vita feconda in causa della responsabilità in solido dei soci allora richiesta. Abolita la garanzia illimitata colla legge del maggio 1889, la grave difficoltà fu tolta, e l'idea cooperativa, come mezzo di miglioramento degli alloggi popolari, prese tosto un grande sviluppo dimostrando un indiscutibile valore pratico e sociale. Di fatti dal 1890 al 1900 si fondarono 216 società cooperative, le quali costruirono oltre dieci mila alloggi del valore di più di 40 milioni di marchi.

« La Società cooperativa berlinese » fondata nel 1886 da 28 soci, ne contava nel 1902 1102 ed ha costruito 239 case da vendere del valore di circa tre milioni e mezzo di marchi. Ogni socio paga due marchi per tassa d'iscrizione ed è tenuto ad acquistare almeno un'azione di 200 marchi, pagabile in rate settimanali di 40 pfennig. Non è permesso ad una persona sola di possedere più di 10 azioni. Hanno diritto ad acquistare una casa solamente quei soci che appartengono alla cooperativa da un anno almeno ed hanno già versato 50 marchi.

Fino a pagamento compiuto — che avviene in rate — si deve versare l'interesse della somma di cui si è ancora debitori. Pagando il terzo del prezzo della casa prima che cominci la costruzione, il socio ha diritto di farsi costruire un fabbricato secondo i suoi gusti.

Le prime cooperative — sul modello di quella di Flensburg — costruivano solamente case da vendere ai soci; quando sorse nel 1886 la cooperativa di Annover che inaugurando il sistema di costruire case d'affitto fece fare un grande passo all'idea cooperativa, mettendola a portata anche delle borse più modeste. Il socio che ha preso un appartamento in affitto acquista una specie di diritto sul medesimo, per cui non potrà — finchè adempia ai suoi obblighi — venire licenziato, nè avrà da temere aumento di pigione. In questo modo il socio gode i vantaggi della proprietà, senza correrne i rischi.

La cooperativa tipo Annover, per incoraggiare e tirare a sè il risparmio dei soci, ha introdotto l'istituzione di una speciale cassa di risparmio, nella quale il socio può depositare fino ad una data somma, traendone un interesse un po' più elevato che nelle casse pubbliche.

In questi ultimi anni hanno avuto un considerevole sviluppo le cooperative costruttrici fra impiegati, organizzate secondo l'idea del Prof. Emminghaus ⁽¹⁾. Alcuni impiegati si associano in cooperativa allo scopo di fare costruire a spese comuni un certo numero di case per loro stessi. La società ha la durata prestabilita di un dato periodo di anni, dopo i

(1) Il concetto cooperativo applicato alla costruzione delle case operaie, che sembra oggi in Germania il mezzo più adatto alla soluzione del problema, lo troviamo in Italia già fino dal 1865. Prima l'applicò la Società edificatrice di Siena, poi una larga serie di cooperative — fra cui quelle di Milano e di Firenze fiorentissime — che meriterebbero davvero d'essere più conosciute.

quali va in liquidazione. Queste cooperative hanno dato buonissimi risultati, e si trovano a Gotha, Karlsruhe, Stuttgart e in molte altre città tedesche.

Fra tutti i mezzi escogitati finora, la società cooperativa edificatrice s'è dimostrata come l'organismo meglio adatto per migliorare le condizioni degli alloggi popolari. Anche l'operaio che è in grado di prelevare dal suo misero bilancio 100 marchi per la pigione, può essere efficacemente aiutato dalla cooperativa; chè, sotto questa cifra, solo la pura beneficenza può soccorrere.

Il movimento cooperativo per la costruzione degli alloggi data in Germania da poco più di un decennio e s'è già affermato così vigoroso, che è facile prevedergli un grande sviluppo nell'avvenire. Di molto vantaggio è anche la Federazione costituitasi fra tutte le cooperative costruttrici tedesche, che mantiene vive e destе le vecchie organizzazioni e insieme aiuta di consiglio le nuove, per cui le forze non vanno inutilmente disperse ma tutte sono indirizzate allo scopo con unità pratica e feconda d'intenti.

IV. *Le Casse d'assicurazione.* — Una delle difficoltà maggiori che si oppongono ad una più larga attività nella costruzione di case popolari, sta nella scarsezza e nell'elevato tasso del danaro. In generale il capitale impiegato in imprese costruttrici di piccoli alloggi ricava un reddito non superiore al 400: profitto insufficiente ad attirare largamente il capitale privato. Col solo contributo dei capitalisti filantropi e dei soci delle cooperative non si potrà mai svolgere un'azione di qualche momento; ogni sforzo sarà vano senza il concorso finanziario di quegli istituti che « nati dal popolo per il popolo » possono giustamente impiegare i loro capitali in modo sicuro, per quanto con modesto profitto, in opera di pubblica utilità.

Come nel Belgio e in Francia le Casse di risparmio, così in Germania le « Casse di assicurazione per l'invalidità e la vecchiaia » sono le principali sorgenti del danaro impiegato nella costruzione di case popolari.

La legge del 22 giugno 1889 — che fu il primo passo, modesto ma importantissimo, di un intervento dello Stato tedesco nella questione degli alloggi — autorizzava, per quanto incidentalmente, le Casse d'assicurazione ad impiegare fino ad un quarto del loro patrimonio nell'acquisto e nella costruzione di case operaie. Colla nuova legge del 1899 si fa un altro passo decisivo, dando facoltà alle casse di impiegare fino alla metà

del patrimonio in quelle opere che in massima parte o interamente vanno a vantaggio di coloro che sono sottoposti all'obbligo dell'assicurazione e specialmente in imprese che si prefiggano lo scopo di migliorare gli alloggi popolari. Di questa facoltà usarono tosto largamente le Casse di assicurazione, e ad esse si deve in gran parte il nuovo meraviglioso fiorire delle società costruttrici di abitazioni popolari, verificatosi in Germania negli ultimi anni.

Le Casse di assicurazione non costruiscono esse stesse sia per la grande difficoltà dell'amministrazione, sia per l'impossibilità, nel caso, di intervenire fuori della città di loro residenza: esse concedono soltanto prestiti ipotecari, a ragioni di interesse che escludono insieme la speculazione e il danno, a imprese costruttrici per utilità pubblica, sotto la cautela di condizioni che salvaguardino da ogni abuso.

Qui si presenta subito una questione di molta importanza che non tutte le Casse hanno risolta cogli stessi criteri, e cioè a chi si debba prestare il danaro. Come determinare all'atto pratico la qualità di utilità pubblica? Alcune Casse esigono che le imprese presentino un assoluto carattere di beneficenza; altre, con più largo concetto, concedono prestiti anche a imprese private e perfino agli stessi operai individualmente. Alcune Casse, specie della Provincia Renana, sull'esempio delle *Sociétés de Crédit* del Belgio, non imprestano direttamente agli operai, ma a società speciali che per questi si rendono garanti, sorvegliando che il danaro dato venga impiegato nel modo migliore. La stessa funzione di mediazione di credito assumono talvolta Municipi di piccole città, come Aldekerk, Müllenbach ecc., o le Casse di risparmio come in Aquisgrana; nell'Assia-Nassau frequentemente anche le Casse Raiffeisen.

La Cassa di Hessen-Cassel concede mutui anche ad industriali che costruiscono case per i loro operai; a ciò si rifiuta la Cassa di Hessen-Nassau, perchè secondo essa il prestito va in questo caso a favore di una classe speciale e non di tutta la popolazione operaia e principalmente se ne avvantaggia l'industriale, per il quale è di non piccolo interesse formarsi per mezzo degli alloggi un nucleo di operai stabilmente addetti alla sua fabbrica. Ragionamento un po' curioso: si nega aiuto agli operai, perchè altri indirettamente ne trae pure vantaggio.

Più ragionevolmente, la Cassa di assicurazione di Anno-ber ha istituito una specie di graduatoria del tasso dell'interesse e della misura del prestito, secondo la qualità degli imprestatori. Essa pretende l'interesse del 3 % dalle cooperative

e dai comuni, del 3 $\frac{1}{4}$ % dalle Casse di risparmio che si obbligano di non fare alla loro volta prestiti su questo fondo ad un interesse maggiore del 3 $\frac{1}{2}$ % e dagli agricoltori che costruiscano case da vendere ai loro operai; ed infine del 3 $\frac{1}{2}$ % dai singoli operai, dagli industriali, e da quegli agricoltori che costruiscono case operaie che restano in loro proprietà. La quota d'ammortamento varia tra un minimo dell'1 % per le cooperative e un massimo del 2 % per i comuni: diminuendo la quota d'ammortamento aumenta per i comuni proporzionalmente il tasso dell'interesse, fino a raggiungere quello ordinario. L'entità del prestito concesso raggiunge il 100 % delle spese di costruzione dei fabbricati per le cooperative e scende ai $\frac{2}{3}$ del prezzo dello stabile negli altri casi, tranne che per le società per azioni, le quali possono ottenere fino al 75 % di detto prezzo. Industriali e imprenditori si obbligano di affittare o vendere le case solamente ad operai assicurati alla Cassa di Hannover.

Per escludere la speculazione è sufficiente la condizione che il prestito possa venire disdetto ogni sei mesi, quando si riconosca che le case non servono allo scopo per cui fu dato il danaro, sia per essere adibite ad altri usi, che non sia quello di abitazione, come per essere affittate o vendute ad un prezzo superiore a quello prestabilito. La Cassa di assicurazione del Baden si riserva il diritto di compera, nel caso di eventuale alienazione degli stabili.

Da un prospetto pubblicato dall'ufficio imperiale delle assicurazioni risulta che alla fine del 1903 erano stati concessi mutui a scopo di costruire case operaie dalle 31 Casse di assicurazione di Germania per circa 118 milioni e mezzo di marchi. Fra queste si distinguono principalmente la Cassa di Hannover e la Cassa della Provincia Renana che hanno imprestatato rispettivamente 16.490.000 marchi e 21.800.000 marchi. Alla Cassa di Hannover si deve la costruzione di 6300 abitazioni, nelle quali trovano alloggio 31 mila persone: quasi la intera popolazione di una città come Göttingen.

V. *L'opera dei Municipi.* — Insignificante è l'opera dei comuni tedeschi come diretti costruttori di case operaie: fatto tanto più degno di meditazione quando si ponga mente alla prodigiosa attività dei comuni tedeschi in ogni ramo della politica sociale in favore delle classi povere ⁽¹⁾.

(1) Nelle pubblicazioni intorno alle case operaie, si confondono quasi sempre gli alloggi che lo Stato e i Municipi tedeschi costruiscono — come

Se si lascia prendere voga alla persuasione che il municipio possa far tutto in fatto di case popolari, scrive il Dottor Adickes, sindaco di Francoforte s/M. — la città che si trova all'avanguardia del movimento in favore degli alloggi — allora ogni cosa è capovolta, perchè così è paralizzata sempre più l'iniziativa edilizia privata, e di questa — bisogna persuadersene — non si può fare a meno. In Francoforte, per esempio, si dovrebbero costruire annualmente oltre mille alloggi del valore di cinque milioni di marchi. Come potrebbe l'amministrazione cittadina soddisfare da sola al bisogno di alloggi, che è una cosa che non ha fine?

E se il comune non può costruire tutte le case, allora ogni suo intervento nel campo dell'edilizia — oltre ad essere giuridicamente ingiusto ed economicamente del tutto ingiustificato — è nel fatto dannoso, perchè facendo una forte e non leale concorrenza all'industria privata, già troppo restia, per le ragioni sopra dette, a costruire piccoli alloggi, concorre a perpetuare peggiorando le cause del male.

Col riconoscere che la municipalizzazione degli alloggi è inutile e dannosa non finisce però, comodamente, il compito dell'amministrazione cittadina. Qui si apre anzi un più largo campo all'attività del comune che può dare opera efficace e durevole, mediante un'azione indiretta, più consentanea alla sua capacità amministrativa, ad attenuare la gravità del problema, combattendo alla radice le cause del male.

Prima di tutto bisogna tenere presenti le due parti della questione: migliorare gli alloggi esistenti e dare impulso alla costruzione di nuove case salubri e a buon mercato.

Per ogni efficacia durevole di lavoro occorre la conoscenza completa del bisogno, onde la necessità di un'accurata inchiesta sulle condizioni generali degli alloggi da parte delle pubbliche autorità, che solo possono eseguirla con larghezza di vedute ed efficacia di mezzi. Per quanto non si abbia in Germania nessun lavoro dell'importanza dell'inchiesta di Basilea condotta nel 1889, per incarico di quella città, dal Prof. Bücher, pure non c'è oramai municipio tedesco che non si occupi di conoscere le condizioni reali degli alloggi.

L'inchiesta deve mettere in chiaro se e in quanto esista una vera mancanza di piccole abitazioni, ossia se il numero

industriali — per gli operai addetti al loro servizio, con quelli costruiti nel senso di vera municipalizzazione: donde il falso concetto che si ha, in generale, dell'azione dei poteri pubblici tedeschi nella questione degli alloggi.

delle nuove case annualmente costruite sia in proporzione coll' aumentare della popolazione; se gli alloggi per imperfetta costruzione o per eccessivo affollamento di inquilini manchino al loro scopo di offrire alla popolazione non soltanto un luogo di riparo come per i selvaggi contro la notte e le intemperie, ma un luogo di riposo rigeneratore di forze e di energia; e infine se le pigioni non sieno troppo elevate, non corrispondenti alla capacità finanziaria delle famiglie più povere.

Oltre a queste ricerche di carattere generale, è necessario di seguire attentamente lo sviluppo annuo degli alloggi nell' interesse teorico e pratico sia delle autorità, sia della stessa industria edilizia privata, giovando conoscere in ogni tempo le variazioni del mercato degli alloggi, per non essere sorpresi da una crisi imprevista.

L' esperienza ha dimostrato quanto sia efficace un' ispezione bene organizzata per un progressivo miglioramento degli alloggi: in Göttingen, per es., furono denunciate nel 1900 190 case come malsane, mentre nel 1902 se ne ebbero solamente 88.

L' ispezione presenta anche un valore morale non trascurabile nel fatto di costringere l' opinione pubblica ad occuparsi seriamente della questione degli alloggi. I cittadini che sono incaricati di visitare le case popolari raccolgono importante materiale d' osservazione e di studio ed hanno modo di *vedere* — nella viva pratica — come il problema della casa sia un problema essenzialmente etico e psicologico per l' influenza che l' abitazione esercita nella vita del popolo. Se è vero che solo dalla perfetta conoscenza del male deriva all' uomo la convinzione che si traduce in volontà ardente di operare, saranno essi attivi centri di propaganda per scuotere le classi dirigenti dal loro torpore e far sentire la bellezza del compito di coltura e di patriottismo che si cela nell' umile problema di migliorare le case dei poveri.

VI. *I Regolamenti d' edilizia, d' igiene e di polizia.* — È un errore considerare tutti i quartieri vecchi e nuovi di una città alla medesima stregua. Alla periferia e nei sobborghi si può, senza dar luogo a perturbazioni economiche, limitare il numero dei piani, mentre sarebbe ingiusta questa limitazione ai quartieri vecchi della città, in caso di rinnovamento dei fabbricati, perchè quivi il terreno ha un valore in rapporto appunto a quel dato genere di costruzione preesistente e ogni soverchia imposizione in questo senso lederebbe i diritti della proprietà. Anzi si otterrebbe l' effetto che fabbricati anche

malsani del centro non verrebbero rinnovati, per non cadere con danno sotto le prescrizioni edilizie del regolamento municipale.

Donde — dopo anni — la maggiore e la più feconda innovazione introdotta nel campo dell'edilizia in Germania, che consiste nella gradazione dei regolamenti, secondo che si riferiscono alle parti della città già esistenti o a quelle nuove in costruzione.

Il punto più importante per l'igiene sta nel diminuire la densità edilizia tanto orizzontalmente che verticalmente: ciò che si ottiene principalmente fissando le regole che determinano quanta parte di un'area fabbricabile deve essere riservata al cortile e quale possa essere l'altezza della casa in rapporto alla larghezza della strada: — la prima dà aria; la seconda, luce.

La città di Mannheim, per es., è divisa in tre zone: nella prima è riservato per il cortile il 40 % dell'area fabbricabile, il 50 % nella seconda e il 60 % nella terza. Ugualmente è graduata nelle tre zone della città la proporzione da osservare fra la larghezza della strada e l'altezza della casa. Questa proporzione è rispettivamente nella 3^a zona, la moderna, di 1; nella 2^a di $\frac{3}{4}$, nella 1^a di $\frac{1}{2}$. Nella terza zona è raggiunto così l'ideale per una buona illuminazione, essendo quivi l'angolo d'incidenza della luce di 45° per ogni finestra, ossia l'altezza del fabbricato è uguale alla larghezza della strada.

Recentemente — in ispecie da alcune città di Prussia — è stata introdotta una seconda gradazione in base al genere dei fabbricati. Dove non si può evitare il sorgere delle caserme, conviene, a fine di renderle salubri e sicure più che sia possibile, fissare norme costruttive speciali per es. sull'altezza dei piani, sul numero e dimensioni delle finestre e delle scale, sull'uso di certi materiali come il legno, ecc. Queste limitazioni non sono però più strettamente necessarie per piccoli fabbricati isolati o almeno provvisti di ampi cortili: quindi si può lasciare in questi casi maggior libertà di costruzione, facilitando per tal modo il sorgere di piccole case.

Ancora pochi anni addietro tutta la sapienza edilizia municipale era racchiusa nell'assioma delle strade larghe e diritte; e fu questo un altro grave errore degli antichi piani regolatori. Strade larghe sono opportune per facilitare le comunicazioni tra i punti principali delle grandi città; ma oramai l'estetica e l'igiene alleate cominciano ad avere ragione

del pregiudizio delle strade larghe ad ogni costo, che per l'inconveniente del troppo sole e della polvere sono poco adatte per abitare, oltre che per le maggiori spese che richiedono influiscono sul prezzo del terreno e quindi promuovono la densità edilizia. Al Goeke si deve il concetto estetico e sociale — accolto nei nuovi piani regolatori — di una distinzione netta fra strade larghe per cui dirigere il movimento degli affari, e strade secondarie possibilmente strette, più convenienti alla tranquillità delle case d'abitazione.

Così i regolamenti edilizi da semplici prescrizioni di polizia municipale riguardanti la stabilità delle costruzioni e la difesa contro i pericoli d'incendio, sono divenuti un fattore sociale di non piccola importanza nel moderno svolgimento della politica della casa.

VII. *Il diritto di superficie*. — Nel recente codice civile tedesco è stato richiamato in vita *il diritto di superficie*, che consiste nella facoltà di costruire e possedere un fabbricato sul suolo appartenente ad altri. Questo diritto è ipotecabile per sè, indipendentemente dal terreno, cessibile e trasmissibile per successione.

L'istituto del diritto di superficie non fu sconosciuto al diritto romano, nè all'antico diritto germanico, sebbene non vi trovasse grande sviluppo: oggi vige in alcuni cantoni della Svizzera, dove perfino interi villaggi sorgono su terreno di proprietà comunale. I fabbricati appartengono ai cittadini che così hanno l'uso del terreno gratis: solo in caso che la costruzione, per incendio o per altra causa, venga demolita e non riedificata, il terreno ritorna al comune.

Simile istituto è il diritto « infäste » della Svezia. I municipi svedesi non possono alienare terreno di loro proprietà che sia posto entro la cerchia delle antiche mura cittadine, ma soltanto hanno facoltà di darlo in *infäste*, ossia in affitto perpetuo, che può essere sciolto solo nel caso in cui il terreno occorra per uso di pubblica utilità.

Il municipio di Francoforte s/M. concede a chiunque voglia costruire piccoli alloggi per sè, o da affittare o vendere, terreno di proprietà comunale in diritto di superficie per la durata di circa 60 anni, riservandosi la facoltà di rompere il contratto anche dopo 15 anni, per impedire l'eventualità che questo diritto diventi esso pure oggetto di speculazione. Inoltre lo stesso municipio offre mutui, verso garanzia ipotecaria, in ragione del 90 % delle spese di costruzione ai maestri ed agli impiegati comunali, e del 75 % agli altri cittadini,

all'interesse del 4 %, con circa $\frac{1}{2} \frac{0}{10}$ d'ammortamento in modo che, allo scadere della concessione, l'intero capitale prestato sia rimborsato. Alle autorità comunali spetta di sorvegliare sul genere delle costruzioni e sull'elevatezza dei fitti.

Allo spirare della concessione il fabbricato viene in possesso del comune, alla sola condizione del rimborso di quella parte di capitale occorso per le spese di costruzione in più di quanto aveva prestato la banca municipale.

Alla fine del 1903 erano stati accordati in questo modo dal municipio di Francoforte prestiti per un milione e mezzo di marchi.

Nella stessa Francoforte la « Società edificatrice di piccoli alloggi » ha ottenuto dall'Opera pia Weissfrauen un terreno in diritto di superficie, e su questo dalla Cassa di assicurazione di Hessen-Nassau un mutuo ipotecario di 500 mila marchi; e con 200 mila marchi ha concorso il municipio sotto forma di acquisto di azioni della società. L'estinzione del debito avverrà in 68 anni, mediante l'ammortamento del $\frac{1}{2} \frac{0}{10}$ per cui durando la concessione del diritto di superficie 80 anni, ne restano ancora 12, così detti liberi, per eventuali cattivi tempi. Con questa combinazione, mentre municipio e cassa d'assicurazione, senza rischio, proseguono lo scopo di dare impulso all'attività edilizia, la società con soli 50 mila marchi di capitale proprio è messa in grado di costruire abitazioni popolari per 750 mila marchi, e l'Opera pia aumenta considerevolmente la rendita del suolo, recuperandolo, dopo 80 anni, insieme coi fabbricati, oltre averne riscosso il canone annuo.

Generalmente però queste statistiche sono insufficienti, perchè la maggior parte dei municipi si limita a far noto una o più volte all'anno il numero degli appartamenti che si trovano vuoti, senz'altro. Recentemente la città di Stuttgart ha istituito uno speciale ufficio statistico degli alloggi, grazie alla eccellente organizzazione del quale si può seguire con profitto l'andamento dell'offerta delle abitazioni in rapporto alla domanda.

Appena un appartamento resta vuoto, il proprietario ha l'obbligo di denunciarlo all'ufficio di statistica, dando in pari tempo informazioni sulla disposizione e numero dei locali e sul prezzo del fitto che egli richiede. Una seconda denuncia ha luogo quando lo stesso appartamento venga di nuovo affittato, insieme colla indicazione del numero e della qualità degli affittuari.

In questo modo, tenendo conto del tempo che gli appartamenti restano vuoti, del loro numero, qualità e prezzo in rapporto alle condizioni degli affittuari, si hanno elementi bastanti e sicuri per seguire le variazioni del mercato; e insieme sulla base delle informazioni così raccolte, il municipio può mettere a disposizione della cittadinanza un completo indicatore degli appartamenti disponibili, con non piccolo risparmio di tempo e di spese di mediazione, che si calcolano, per la città di Stuttgart, ammontare a cento mila marchi all'anno.

Come si ammette esser compito del comune di vigilare sulla salubrità dei cibi, così non si può disconoscere il dovere di un controllo municipale anche sugli alloggi, che, non meno dei cibi guasti, possono essere dannosi alla salute pubblica. Il primo passo importante in questo campo fu fatto in Germania colla legge del luglio 1893 di Hessen, colla quale si poneva nettamente il principio del diritto, e quindi del dovere, di un intervento delle autorità nell'ispezione delle case popolari.

L'ispezione ha da provvedere a che le cattive condizioni degli alloggi esistenti siano rimosse e insieme a che le nuove case rispondano alle esigenze della igiene moderna.

Diversamente è organizzata l'ispezione degli alloggi nelle città tedesche: alcune l'affidano semplicemente alla polizia locale, altre a commissioni speciali composte in parte di impiegati municipali e in parte di cittadini eletti in carica onoraria. In Amburgo esiste una commissione permanente formata da membri del senato e da cittadini, assistiti da un ufficio tecnico di impiegati. In Strasburgo troviamo fino dal 1897 una commissione di 18 membri, fra cui si notano il Sindaco, due medici, due rappresentanti degli operai, tre dei proprietari di case, oltre ad ingegneri e impiegati municipali. Appena fu nota la composizione di detta commissione, avvenne che molti proprietari migliorarono prontamente le loro case: difatti il timore della pubblicità — la commissione si raduna in sedute pubbliche — si è dimostrato essere un ottimo mezzo di persuasione.

La migliore organizzazione di questo importante servizio di politica comunale si deve alla città di Stuttgart. L'ispezione è quivi affidata ad un ufficio speciale — ramo dell'ufficio tecnico municipale — che si occupa esclusivamente degli alloggi popolari con criteri sociali e sanitari, assistito da una commissione consultiva di sei cittadini eletti fra proprietari di case, affittuari, medici, ingegneri e persone di speciale com-

petenza. La città è divisa in 210 distretti, affidati alla diretta sorveglianza di cittadini eletti in carica onoraria, che hanno il compito di ispezionare le abitazioni popolari e di indicare all'ufficio municipale quegli alloggi che presentino inconvenienti dannosi alla salute, quando non sieno essi stessi riusciti a persuadere i proprietari a rimediare. L'ufficio fa visitare dai suoi impiegati dette case e riferisce alla commissione consultiva intorno alle riparazioni necessarie, che poi a parere favorevole della medesima, esso è incaricato di fare eseguire. Se il proprietario, ciò che nel fatto avviene molto raramente, si rifiuta, gli si proibisce di affittare più oltre gli appartamenti.

Il diritto di superficie, come mezzo di migliorare gli alloggi, ha in Germania caldi fautori, ma anche risoluti avversari, che non solo gli contestano ogni efficacia, ma l'additano come un pericolo di peggioramento.

È difficile dare oggi un giudizio definitivo su questo istituto: i suoi promotori stessi lo considerano come un esperimento e raccomandano la maggiore prudenza. L'Adickes osserva, a ragione, che il diritto di superficie non vuol essere un mezzo miracoloso per risolvere il problema della casa, ma piuttosto un mezzo accessorio per impiegare nel modo migliore il terreno di proprietà comunale. ⁽¹⁾

Di fatti il Comune, che non può come lo speculatore privato aspettare di vendere il terreno fino a che il prezzo sia salito ad un limite tale da escludere la previsione di ogni ulteriore aumento, verrebbe a rinunciare, colla vendita ad un prezzo fisso, ad ogni eventuale aumento; colla cessione dell'area in diritto di superficie invece, lasciando al capitale ed al lavoro la costruzione degli alloggi, ne ricava un certo utile annuo e insieme si assicura quell'aumento di valore che potrà in seguito verificarsi.

XII. — Il tempo elemento indispensabile alla evoluzione della civiltà.

Sguardo al passato. Confronti ed esempi nell'età nostra.

L'affrettata vita moderna, la lontananza dai campi dove meglio si sente l'azione perenne ma calma della natura, la molteplicità degli studi e delle occupazioni, le stesse superbe conquiste dell'uomo contemporaneo che ha vinto le distanze

(1) *Aufgaben der Gemeinde politik* von Adolf Damaschke; Jena, 1904.

dello spazio e rischiarato i penetrali delle età passate, tutto ciò fa sì che ai giorni nostri *non si riconosca più nella giusta misura come il tempo sia elemento, fattore indispensabile di ogni cosa, compiuta sia dalla natura, sia dall' uomo.*

Tempus quia omnia tenet et temperat è un' etimologia linguisticamente spropositata, ma piena del più profondo significato filosofico. E di questa verità, verità che conferisce a chi la riconosca vigore pace e fede, ci è dimostrazione insigne anche la storia della abitazione umana. Se tenessimo presenti le condizioni delle età lontane, di quelle ben anco a noi vicine, dovremmo arrossire della impazienza e dell' intolleranza colla quale inveiamo contro lo stato di cose procurato dall' opera dei nostri maggiori e dalla stessa opera nostra.

L' Esposizione Universale di Parigi, del 1889, comprendeva una mostra storica dell' abitazione umana, ossia una serie di ricostruzioni dovute a Carlo Garnier, l' architetto dell' *Opéra*. Questi ci conservò tale lavoro lungo erudito e geniale in un libro illustrato, piacevole ed altamente suggestivo che fu nel 1893 pubblicato con veste italiana a cura del *Corriere della Sera*.

Chi ha visitato le case di Pompei, i ruderi delle case imperiali a Roma sorte su quel monte Palatino che ha dato origine al vocabolo *Palazzo*, non può non avere seco stesso considerato in quali punto invidiabili condizioni vivessero gli Imperatori, i reggitori di quel pòpolo che per quattro secoli dominò il mondo.

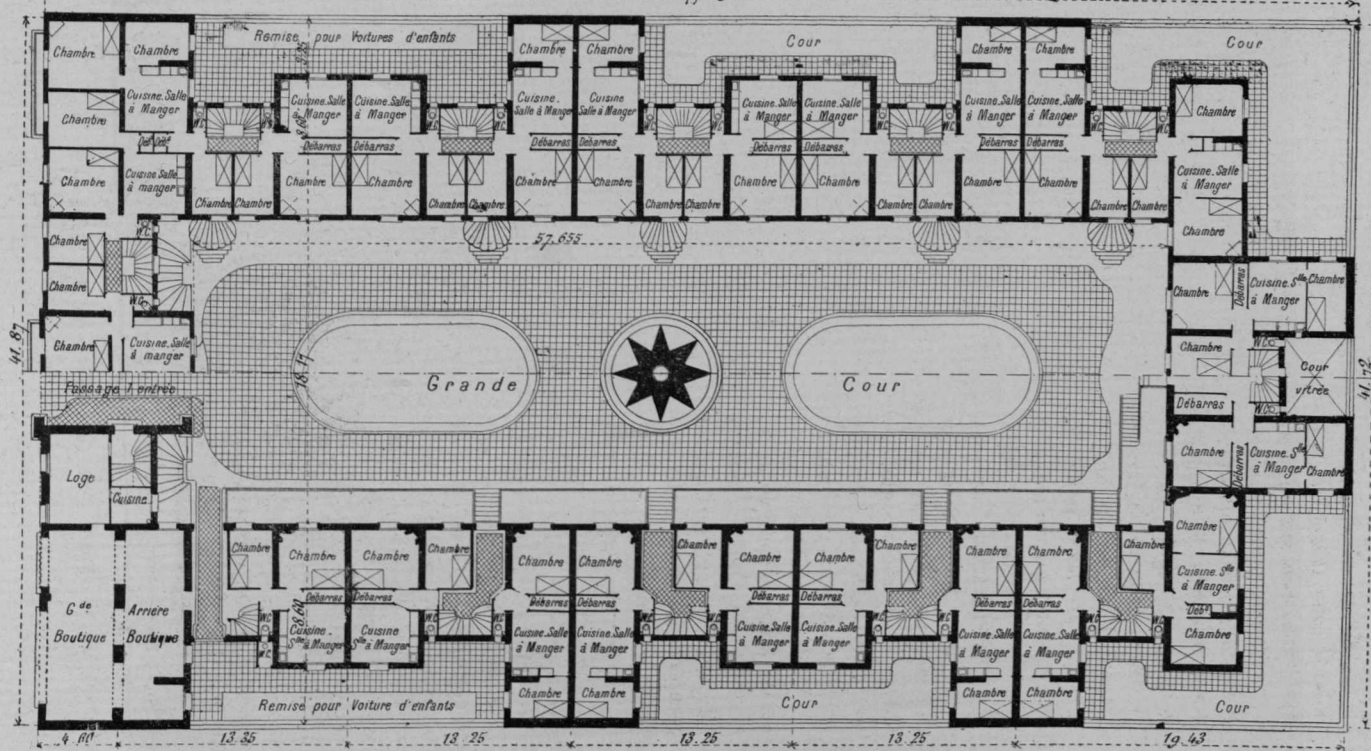
Invero le lastre di vetro non diventarono di uso comune che due secoli addietro, laonde Augusto e Traiano dovettero o star privi di luce oppure avere le sale loro aperte alla tramontana romana. Più di uno fra voi avrà osservato come le finestre di parecchie fra le più vetuste cattedrali d' Italia, ad esempio quella di Orvieto, fossero ab antiquo chiuse con sottili lamine di alabastro in parte oggi ancora conservate e che erano certo ben misero conduttore di fioca luce.

Lo stesso vocabolo « *impannata* » che adoperiamo a significare oggidì le chiusure fatte di legno o ferro e di vetro dei nostri edifici, ci riporta al tempo non lontano in cui le chiusure erano o interamente di legno e quindi opache, oppure di *tele* e *panni* stesi su *intelaiature* di legno permeabili sì agli sbalzi di temperatura, e al vento, ma ben poco alla luce.

Nè ci indugeremo sulle condizioni delle abitazioni durante il medio evo, dove al regresso della tecnica, alla cessazione del commercio e dei trasporti, si aggiunse, coefficiente gravissimo di malessere, la mancanza di sicurezza per le

ETAGES

77.69



REZ - DE - CHAUSSEE

STABILE DELLA SOCIETÀ CIVILE « GROUPE DES MAISONS OUVRIÈRES NELLA VIA ERNEST LEFÈVRE — PARIGI

PIANTA GENERALE: PER METÀ RIPRODUCE IL PIANTERRENO, PER METÀ IL PRIMO PIANO.



FACCIATA VERSO LA VIA ERNEST LEFÈVRE.



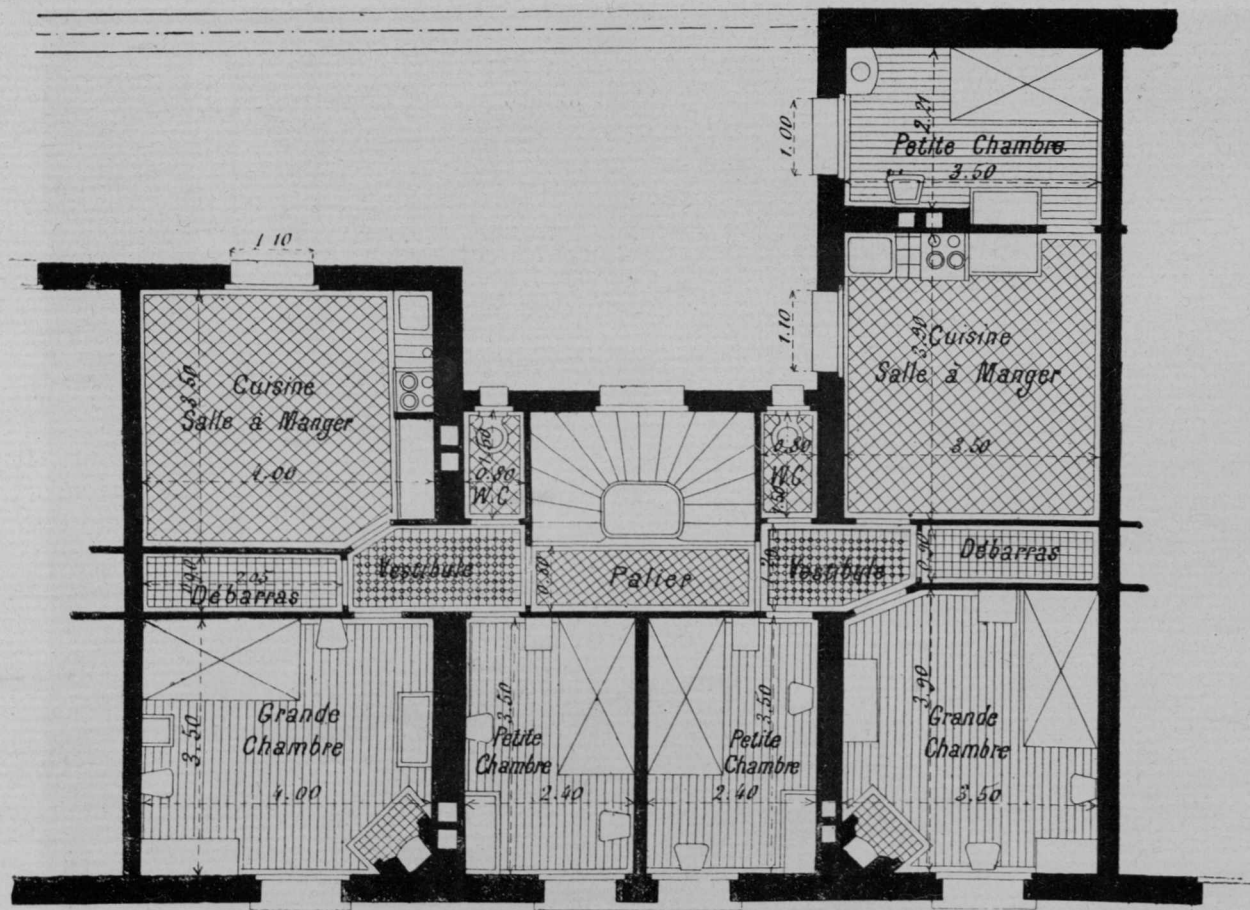
CORTILE INTERNO.



ACCESSO AD UNA SCALA VERSO IL CORTILE.



INTERCAPEDINE — UTILIZZATA PER MAGAZZINI E LABORATORI.



PIANTA DI 2 QUARTIERINI, DA TRE E QUATTRO CAMERE.



INTERNO D'UNA CUCINA — SALA DA PRANZO.
(Notevoli le disposizioni che permettono di nascondere fornello, acquajo, vasellami).

invasioni e le lotte incessanti da popolo a popolo, da vicino a vicino.

Quanti visitano Firenze si recano in riverente pellegrinaggio alla casa degli Alighieri dove nacque il divino poeta nel 1275. È ozioso confrontare le condizioni di abitazione di una cospicua famiglia fiorentina di quel periodo storico con i più modesti alloggi moderni. E è ancora viva l'immagine che Guido Biagi nella conferenza in Torino al Palazzo Madama « Firenze entro la cerchia antica » ci ritrasse di quella gentile e progreditissima città, rinserrata fra le fortificazioni, con vie anguste, scure, priva di fogne, di selciati, di condotti di acqua potabile.

E il nostro Giuseppe Giacosa ci ha dato della vita nei castelli Valdostani una pittura certo bene atta a far apprezzare le condizioni di un modesto salariato nostro contemporaneo.

Luca Beltrami ci narra che il duca Francesco Sforza, quello stesso che edificò il castello di Milano e ne fece uno scrigno delle più elette creazioni artistiche del Rinascimento e del divino Leonardo, doveva, per soddisfare le elementari necessità corporali, scendere in ogni stagione nel giardino del castello...

Il duca di Saint Simon descrive in quali infelicissime condizioni igieniche vivesse nel castello di Versailles Luigi XIV, le *roi soleil*, e come le dame ed i cavalieri della sua corte, scendendo dai cocchi dorati o dalle portantine, dovessero valersi di grandi ombrelloni di cuoio, portati da valletti, per ripararsi da precipitazioni cui la meteorologia è estranea e che oggidì solo più sorprendono talvolta l'incauto viandante nei borghi più arretrati dell'Italia meridionale o insulare... Rabbrivisco pensando a quali angosce mortali sarebbero stati sottoposti i moderni sacerdoti e pretoriani d'Igea se chiamati ad applicare alla corte di Versailles le norme così sapienti e provvede dei nostri regolamenti municipali...

La conduttura dell'acqua potabile, deliberata ed iniziata a Torino nel 1853, solo dopo il 1860 si andò piano piano estendendo per la città.

E per molti anni, anche dopo il 1860, la società per la conduttura dell'acqua potabile, a Torino, città di oltre 200,000 abitanti, capitale del nuovo Regno d'Italia, mandava in giro per le case portatori i quali per un soldo offrivano un secchio di acqua della condotta, allo intento di farla apprezzare dal pubblico ostinato a preferire l'acqua attinta ai pozzi vetusti e tutt'altro che immuni da inquinamenti.

Tutti noi a Torino abbiamo veduto al Palazzo Reale un rudimentale ascensore costruito prima del 1850, per il servizio

della Regina Maria Adelaide. Questo congegno, che allora fu considerato una meraviglia, bene spesso lasciò la buona ed augusta sovrana sospesa fra i suoi appartamenti ed il giardino dove soleva recarsi.

Il figlio del fondatore e proprietario dell' Hôtel Feder nella nostra città, che, ai suoi tempi — verso il 1845 — fu uno dei primi alberghi-modello creati dagli Svizzeri, raccontava che quando suo padre portò da Londra e collocò nell'albergo alcuni di quegli apparecchi sanitari che si dicono *inglesi* ed *inodori*, a tirante, cioè di un tipo che oggi l'ufficio d'igiene più non ammette neppure per gli alloggi di L. 300 annue, fu in tutta la città una curiosità e meraviglia universale. I maggiori personaggi della Corte chiesero di esaminare il portentoso nuovo congegno, ossequenti a quella curiosità che è madre della scienza....

Sono cose di ieri le brutture del Vicolo dei seppellitori, della via S. Maurizio, di tutta la Torino caduta sotto il piccone demolitore.

Solo 12 anni addietro è scomparso il *centro* di Firenze, covo secolare di sudiciume, di miserie, di delitti che fra quelle mura erano sepolti al tempo stesso che perpetrati.

Tutte le città, grandi e piccole, di Europa ebbero quartieri simili, chiusi alla luce ed all'aria quasi tombe di viventi. Oggi invece sì esteso e profondo è stato il rinnovamento edilizio, così diverso è il grado di pulizia e di benessere delle abitazioni, anche le più modeste, che siffatti quartieri sono diventati, là dove ancora in parte sussistono, oggetto di curiosità e quasi « *motivo pittoresco* » a viaggiatori ed artisti.

A questi documenti di non lontane età contrapponiamo, ad esempio, le case municipali sorte in via Ripamonti a Milano, le case popolari edificate pure a Milano dalla Società Umanitaria (Fondazione Loria). Quale immenso contrasto !

Come negare che in un' epoca storica, in un ordinamento sociale dove la pubblica e privata sollecitudine appronta a modesti cittadini abitazioni siffatte, *novus rerum incipit ordo* ?

Lo *stato degli animi* ch'esso suppone colpisce, chi comprenda e confronti, più ancora del mutato aspetto delle cose!

Le cifre *ufficiali* che illustrano le due belle iniziative milanesi sono tali da dover render pensosi e meno loquaci molti fra i più impazienti denigratori dell'età nostra e fra i più accesi fautori dei « *tempi nuovi* ».

Queste cifre infatti, in piena rispondenza al concetto fondamentale svolto nel nostro studio, pongono in piena luce la

difficoltà maggiore del problema delle abitazioni popolari, ossia il lato finanziario. ⁽¹⁾

Ma chi renda giustizia all'età nostra e sia in grado di comprendere l'accumulazione enorme di ricchezza creata e dif-

(1) Consuntivo delle Case Municipali di Via Ripamonti a Milano.

8 case con 410 locali di abitazione divisi in quartieri di uno, due, tre locali. — Ogni quartiere, anche d'un solo locale, ha latrina e lavandino, un piccolo solaio, una piccola cantina.

Locali comuni per lavanderia, doccie di pulizia, asilo pei bambini, sale di lettura e biblioteca. — I terrazzi adibiti a stenditoria del bucato.

Costo della costruzione	L. 740.000
» dell'area (mq. 8.000)	» 53.000
<i>Costo medio di ogni locale di abitazione (compresa l'area ed esclusi i locali accessori d'uso comune)</i>	
Superficie media d'ogni locale mq.	24
Pigione » » »	L. 120

Le pigioni variano da L. 95 a L. 125 per locale; comprendono l'uso dell'acqua potabile e l'assicurazione dei mobili contro l'incendio. — Riduzione di L. 15 a L. 20 all'anno per ogni figlio minorenne, oltre i due.

COMUNE DI MILANO. — Progetto di case popolari al *Gentilino*, approvato dal Consiglio Comunale nel Giugno 1907.

2 corpi di fabbrica a 4 piani, compreso il pianterreno, con locali di abitazione	520
18 villini con locali di abitazione	130

Locali comuni ad uso di lavatoio, bagni-doccie, sala di lettura-biblioteca. — *Superficie media dei locali ridotta a mq. 20.*

PREVENTIVO DELLA SPESA:

2 fabbricati a quattro piani	L. 620.000
18 Villini	» 180.000
Fabbricati d'uso comune	» 60.000
<i>Sistemazione a giardini e piantagioni nell'interno del quartiere</i>	
	» 50.000
<i>Totale, esclusa l'area, L.</i>	
	910.090

Costo medio per locale (esclusa l'area) L. 1.400

Area totale occorrente: mq. 12.100, del prezzo per mq. di circa L. 12 a L. 15 il mq.

Case operaie della Società Umanitaria (Fondazione Loria) Milano.

Locali N. 486

Risultanze dei conti consuntivi:

<i>Costo medio per locale (comprese le botteghe) senza l'area e le spese di progetto e di direzione</i>	
	L. 1706.—
<i>Idem, idem (tutto compreso)</i>	» 1850.—
<i>Affitto medio delle abitazioni per mq. L. 5.— e per locale da L. 95 a L. 100.—</i>	
» » » botteghe »	L. 6.50

Reddito annuale netto 3.25 per cento.

L'affitto medio sarà aumentato a L. 105-L. 110 e si calcola così ricavare il 3.50 per cento. — Abitanti delle case N. 1200.

Sonovi dei locali ad uso comune e gli stessi comodi segnalati per le case municipali.

fusa dall'attuale ordinamento economico, chi misuri i miliardi spesi il secolo scorso nelle ferrovie, nelle spese pubbliche di ogni natura, nel rinnovamento edilizio di centinaia di città, in tutto l'impianto di nuovi servizi pubblici, nell'*armamentario* della colossale industria moderna (estrattiva, agricola, industriale propriamente detta), — chi consideri che queste spese di centinaia e centinaia di miliardi non si rinnoveranno, — chi abbia fede nel crescente impero della ragione anche nei rapporti internazionali e veda e noti il progressivo rinvilio dell'interesse dovuto alla ricchezza che sempre più si accumula malgrado le moltitudini abbiano consumi e benessere non ricordati sin qui nella storia umana, — chi dall'opera virile e feconda attinga saggezza per il presente e fede nell'avvenire — questi non porrà dubbio che fra pochi decenni i capitali saranno così copiosi e così tenue l'interesse da poter anche per il maggior numero affrontare la spesa di L. 1500 a 2000 per ogni camera e dare così ad ogni lavoratore un ricovero degno di esseri umani, ad ogni famiglia un nido degno di chi fu chiamato ad essere re sul nostro pianeta.

Un esempio altamente interessante di quanto l'accumulazione ed il buon mercato dei capitali, effetto del vigente organismo economico della società, i progressi della tecnica moderna applicata all'industria edilizia, un criterio saggio e temperato e soprattutto lo studio amorevole intelligente congiunto alla esperienza pratica, possono ai giorni nostri raggiungere nel campo delle abitazioni popolari, ci è dato dalla Società « *Groupe des maisons ouvrières* » di Parigi. Questa, costituitasi nel 1899, ha costruito sin qui tre vasti immobili dei quali il secondo posto in via Ernest-Lefevre nel rione del Cimitero du Père La Chaise è illustrato dalle nostre proiezioni.

Questo immobile è stato progettato e studiato dall'insigne architetto Labussière sulla base di fruttare ai capitalisti proprietari il $3\frac{1}{2}\%$, il che in Italia corrisponderebbe al 4% circa. Tutti i quartierini comprendono, oltre il cesso, una piccola cantina, dotazione di acqua e gas, un ambiente più ampio destinato all'uso simultaneo di cucina e di camera da pranzo, una camera da letto pei genitori, altra per la prole. Sola variante si è che un certo numero di alloggi comprende due camere da letto per la prole o troppo numerosa o composta di figli di sesso diverso.

Il prezzo medio per mq. è al pianterreno ed al 5° piano di fr. 6,20, al 1°, 2°, 3° e 4° piano di fr. 6,60, all'ultimo piano il 6°, di fr. 5,80. La media risulta di fr. 6,35 per mq. Gli

alloggi prospicienti sulla via pubblica anzichè verso lo spazio cortile-giardino subiscono un rincaro di 16 o 24 fr., se di 3 o di 4 ambienti rispettivamente. Lo stabile comprende 175 inquilini ed 800 abitanti. Esso frutta attualmente netti 3,47 %.

Interessante e saggia è la norma adottata dalla società proprietaria di accordare agli inquilini una riduzione di 3 % sull'annuo fitto dopo 4 anni di permanenza, 6 % dopo 7 anni, e 10 % dopo il 12° anno. Ciò ad attenuare la spesa inerente al cambiamento di inquilini e alla buona manutenzione degli alloggi.

In stabili incomparabilmente meno comodi ed igienici dello stesso rione, che notoriamente accoglie una densa popolazione di operai ed artefici, il prezzo medio annuo per mq. è di oltre fr. 10. La società ha naturalmente richieste eccedenti di gran lunga i locali disponibili, tanto più che lo stabile si avvantaggia di comunicazioni tranviarie e ferroviarie comodissime.

XIII. — Epilogo.

Le contraddizioni intime del socialismo. — La lotta delle classi. — I tre grandi periodi della tecnica e della civiltà. — Mezzi ed ostacoli al benessere materiale nell'età nostra. — Un grande aiuto all'elevazione della classe operaia. — Le energie morali, elemento indispensabile del progresso umano.

Nell'esordio della prima Conferenza si è detto che il problema delle abitazioni economiche e sane non è se non una faccia del problema sociale: che il problema sociale è sostanzialmente la manifestazione dell'aspirazione incessante, indomabile dell'uomo al sempre maggior appagamento di sempre maggiori bisogni. Soggiungevamo che il problema sociale, in varia misura e con faccie diverse, travagliò, nel corso dei secoli, ogni paese e che esso, o meglio la causa in cui ha radice, è il *primum mobile* della stessa progrediente civiltà umana.

Analizzando gli elementi specifici del problema delle abitazioni popolari, si è posto in luce come esso tragga la gravità sua dall'enorme incremento dei centri urbani, specie a partire dalla seconda metà del secolo scorso, e come la difficoltà maggiore per una conveniente soluzione sia riposta nella

ingentissima quantità di capitali che dovrebbero esser creati, accumulati e poi immobilizzati per dare a tutti un' abitazione economica e sana.

Mi si consenta ora, prossimo al termine del lungo e spesso arido nostro cammino, di risollevare ancora la mente nostra ad un ordine di considerazioni più larghe ed alte. Confido che da esse trarremo serenità e fiducia, nella misura almeno in cui è dato a noi mortali di intravedere — attraverso il cozzo degli interessi, i fumi dell' ignoranza e delle passioni — il porto remoto e ridente delle « intime calme » quale lo percorre e pregusta la meditazione severamente serena.

Tale nostro proposito, questo estremo invito alla longanime cortesia del lettore richiede che brevemente mi soffermi a dire di un partito che del problema sociale pretende farsi segnapolo e vessillo, proclamandosi il solo sincero fautore della soluzione sua, così come solo in esso le classi degli *umili* annovererebbero amici e difensori.

Quale sia la dottrina di Carlo Marx è noto: il valore, cioè, quanto alle cose imprime suggello e carattere di ricchezza, è effetto esclusivamente del lavoro applicato direttamente alla materia, ossia del lavoro manuale; il capitale nulla altro è che il cumulo di indebite sottrazioni fatte al lavoratore sul prodotto del lavoro che a lui unicamente ed integralmente dovrebbe spettare; la classe sfruttatrice, o classe capitalista, è per irrefrenabile istinto condotta a rendere vieppiù intensa ed estesa la spogliazione di cui vive e si pasce; da ciò e per ciò la creazione delle macchine, intese soprattutto a limitare il lavoro maschile o comunque il più costoso lavoro degli adulti; da ciò, lo spietato arruolamento nelle officine dei fanciulli e delle donne più meschinamente retribuiti; da ciò, per i lavoratori una esistenza *d' ogni luce muta* che fa risorgere in seno all' odierna civiltà gli ergastoli degli schiavi antichi; da ciò, ancora una proliferazione smisurata e quasi bestiale dei proletari ed il pullulare di quello che Marx chiama « l' esercito industriale di riserva » cioè moltitudini che, vieppiù destituite d' ogni bene umano, d' ogni speranza di elevazione, son pronte a vendere il loro lavoro, la propria esistenza, a patti sempre peggiori, pur di scampare, se non all' abbiezione, alla fame.

Da queste stesse cause e dallo spirito di concorrenza, che è l' anima ed il veleno dell' attuale sistema sociale, consegue, secondo Marx, una produzione sempre più irrefrenata da parte

dei capitalisti industriali; quindi ecco maturarsi e spesseggiare vieppiù le crisi che travolgono nei ranghi dei lavoratori proletari gli imprenditori più deboli; quindi ancora il consolidarsi, l'affermarsi sempre viemmaggiormente esteso, imperioso, spietato dei capitalisti ed imprenditori più forti, meno scrupolosi, più audaci o fortunati.

Infine, visione terrificata che ricorda i profeti della stirpe il cui sangue vibrava nel cervello di Carlo Marx, — stirpe geniale, irrequieta, travagliata in ogni età della sua storia, imagine dolente del destino dell'umanità che in essa ha avuto ed ha uno dei suoi rappresentanti più eletti — ecco, infine, dall'eccesso dei mali e dalle esasperate sofferenze, scoppiare la rivoluzione sociale, sovvertirsi non solo troni e governi, ma la compagine stessa dei consorzi civili; ecco infine, novello regno messianico, instaurarsi la proprietà e l'esercizio comune di tutti i mezzi della produzione nazionale e sorgere infine l'aurora della giustizia e della felicità fra gli uomini.

Le tetre pitture di Carlo Marx erano pur troppo conformi alla realtà quale la vide e la visse l'Europa occidentale dall'inizio della grande industria moderna, cioè dal declinare del secolo XVIII, insino alla metà circa del secolo testè tramontato. Iniqua fu allora l'opera legislatrice, riflesso della incoscienza che era in tutti circa la natura, la portata, l'intima struttura, i giusti fini e confini del nuovo ordine di cose. Iniquamente crudeli furono allora le sofferenze dei lavoratori della grande industria, talchè di molta parte degli scritti di Marx e dei suoi seguaci deve dirsi che essi erano la voce della verità, la voce lacrimosa ed imprecante di milioni di esistenze, cui di umano nulla più era dato che lavorare e soffrire.

Ma non tardò il risveglio della coscienza nella parte più eletta dei dirigenti e degli stessi lavoratori. La storia della legislazione industriale della Gran Bretagna sul diritto di coalizione, di associazione e di sciopero, sul lavoro delle donne e dei fanciulli, sull'igiene delle fabbriche, ecc. ecc., il sempre più esteso conferimento dei diritti politici, la libertà di stampa, la graduale laboriosa benefica organizzazione dei lavoratori segnano in quel paese, che primo accolse ed attuò la grande industria moderna, un cammino che con vario ritmo ma uguale vicenda stanno percorrendo o percorreranno gli altri Stati di Europa.

I fatti, poi, hanno dato e vanno infliggendo vieppiù una smentita schiacciante alle previsioni ed ai teoremi tutti del sistema di Marx ⁽¹⁾.

Al partito socialista, alle agitazioni sue, un grande, non dubbio merito vuolsi riconoscere. Esso svegliò, come campana di allarme, i Governi, e gli strati profondi delle classi dirigenti cui non erano valse a smuovere dal loro torpore ed egoismo le parole chiaroveggenti, gli appelli nobili e coraggiosi dei pochi eletti che, non addetti a lavori manuali, comprendevano e sentivano le responsabilità conferite dal possesso della ricchezza e del potere, la giustizia e la necessità di correttivi legislativi e morali al nuovo assetto economico-sociale.

Ma come potenza costruttiva, come organo aspirante a reggere un dì lo Stato, a plasmare *ex novo* la società, il partito socialista ha palesato e chiarirà vieppiù ch'esso poggia sull'errore, che fallaci quanto irrealizzabili ne sono le dottrine ed il programma. Ed ecco i motivi di questo giudizio.

Il partito socialista, in Germania come in Italia ed in ogni paese, mette a nudo divisioni sempre più profonde ed inconciliabili cui si accompagna la crescente sterilità sua. Gli è che il socialismo è condannato da un'intima quanto insanabile contraddizione, e la logica delle cose s'impone sovrana, fatale, agli uomini senza distinzione di partiti. Invero il sistema scientifico di Marx ha come presupposto fondamentale l'aggravarsi costante dei mali da lui descritti e stigmatizzati. E dall'eccesso, dallo straripamento di questi mali che deve un dì, fatalmente, scoppiare la catastrofe ed instaurarsi il nuovo ordine di cose auspicato dal profeta e maestro.

Ciò posto, è corollario logico che lavora contro l'avvento del socialismo chiunque, sia pure e si dica socialista, dia opera ad attenuare od eliminare alcuni fra i mali sociali dell'età nostra.

Ad esser logico e coerente, il seguace di Marx deve invece rinchiudersi in un puro contegno di fatalismo mussulmano o, se vogliasi, di aspettazione messianica della rivoluzione sociale. Questa è in marcia; la cova e matura nel suo grembo la società capitalista, le cui caratteristiche odiose sempre più si acuiscono. Ma se le profezie sono pericolose, più lo

(1) Cfr. E. CAUDERLIER - A. GEISSER - *L'evoluzione economica del secolo XIX*. (Roma, Società Editrice Laziale, L. 2,50).

sono i sistemi assoluti con cui la mente, sia pure poderosissima, di un uomo singolo si sogni di descriver fondo all'universo, alla società umana. E Marx è di ciò esempio nuovo ed insigne. Invero i fatti dimostrano oggidì con luce meridiana, che non solo non si aggravano i mali del sistema industriale, ma che essi vanno mano mano attenuandosi col cosciente concorso degli Stati e delle varie classi sociali. E questa consapevolezza dell'efficacia dei rimedi, che tuttodi si escogitano, si propongono, si applicano, fa sì che gli stessi socialisti meno chiusi nel fanatismo della dottrina, più aperti alla visione della realtà, meglio atti ad operare, propendono vieppiù a domandare, conseguire, tradurre in atto miglioramenti parziali e graduati e ad allontanare così indefinitamente la catastrofe liberatrice sognata da Marx.

In ciò sta l'intima non confessata ragione del conflitto che con diversità di nome, ma identità di casi e parità di acrimonia, si va svolgendo in Germania, in Italia, in Francia fra le varie frazioni del partito socialista.

L'unità del partito oggimai è solo più un'affermazione verbale; esso è, sarà sempre più irrimediabilmente condannato a disgregarsi, quanto più si accentuerà l'opera riformatrice e miglioratrice cui tutti intendiamo.

Gli elementi socialisti più accesi, più ligi al verbo di Marx, meno atti alla critica come all'azione feconda si fonderanno, e già ne danno spettacolo nell'anarchismo; mentre gli elementi ragionanti e capaci di un'azione organica si raggruppano coll'ala estrema delle sinistre costituzionali.

Una seconda e non meno grave, per quanto poco avvertita, contraddizione intima travaglia e logora la dottrina socialista.

Marx ha bandito, fra gli altri, anche *il dogma della esistenza nella società contemporanea di classi nettamente distinte e caratterizzate e chiamate, appunto perchè tali, ad essere in permanente insanabile conflitto.*

Qui la dottrina risponde molto utilmente alle esigenze tattiche del partito o dei partiti socialisti, e vediamo quindi, riformisti e integralisti, spiegare *un touchant accord* nell'esaltare e diffondere la discordia o guerra di classe. In questo tema soltanto risuona oggidì ancora l'armonia dei *compagni*.

Questo dogma di Marx non è meno falso degli altri, è per giunta funesto alla società intera ed in particolare ai suoi elementi meno prosperi e meno educati, ossia al ceto operaio;

ma esso risponde alle tendenze meno nobili latenti in ogni individuo, a quelle anche più facilmente volgari e cieche delle moltitudini. È un'arma di propaganda che ingrossa le falangi dei seguaci e li tiene uniti in un intento se non di costruzione positiva, quanto meno di offesa e di lotta. Si comprende quindi che tutte le frazioni socialiste gareggino nello invocare e sfruttare questo dogma nel campo delle opportunità quotidiane. Ma ciò non sana l'intima fallacia e la caducità fatale della dottrina di Marx ⁽¹⁾.

Invero la realtà ci dimostra che le classi sociali non sono quali egli le ha volute raffigurare, chiuse rigide antagonistiche, come furono le caste dell'Egitto antico e dell'India. Come è accaduto e accadrà a quanti assumono e presumono di costringere in un sistema di dottrina elaborato dal loro cervello la varietà così rigogliosa e smisurata della vita. Carlo Marx ha considerato come un'entità reale e concreta la terminologia di « classe capitalista » e « classe lavoratrice ». Queste rispondono giustamente a concetti opportunamente distinti nella mente dello scrittore, ma si confondono invece e si rimescolano continuamente nella realtà. Marx, come uno scolastico medioevale, ha dato alla nomenclatura che è una necessità del cervello nostro per ogni esposizione metodica dei fenomeni sociali, dignità e consistenza di cosa reale e vivente.

E valga il vero ⁽²⁾.

A quale delle classi di Marx ascriveremo, per esempio, tutto l'esercito dei professionisti, nel senso più lato, cioè quanti prestano lavoro non manuale, senza il concorso di un capitale propriamente detto, ossia, oltre i professionisti nel senso stretto, (avvocati, medici, professori) gli impiegati pub-

⁽¹⁾ Indice dell'esaurimento graduale del programma e del partito socialista, *come tale*, e dimostrazione patente della fallacia che sta a base della « lotta di classe » del « proletariato » contro il resto della società è altresì l'opera cui si è consacrato il partito stesso in Italia: la organizzazione degli interessi esclusivi ed egoistici di singoli ordini di stipendiati, senza nessuna veduta e senza alcun criterio d'indole generale ed organica. I socialisti italiani vanno creando, per quanto sta in loro, delle « consorterie » delle *egemonie et similia*, cose tutte che sono agli antipodi del programma marxiano come di ogni programma veramente sociale.

Questo lavoro ha indubbiamente un'utilità elettorale, ma non vitalità più estesa né dignità più alta di quanto la giustizia delle cose e la logica dei fatti consentano a finalità siffatte.

⁽²⁾ Cfr. la bella opera di Mrs HELEN BOSANQUET *The standard of life and other essays* (Macmillan, 1906).

blici e privati di ogni ordine, i lavoratori della penna, delle arti e simili? Il totale di questi lavoratori è oggimai legione, una legione sempre più numerosa e che sopravanza senza dubbio la classe dei capitalisti.

Se questi salariati, poichè in sostanza sono veri e propri salariati, si pongono allo stesso livello dei salariati che prestano lavoro manuale nelle industrie, è chiaro che questa classe di salariati, contrapposta a quella classe dei capitalisti, viene a perdere ogni ben definita caratteristica; in ogni caso, salariato non sarà più sinonimo di proletario.

Se vorremo invece ascrivere professionisti ed impiegati alla classe capitalista, considerando la loro retribuzione siccome reddito del capitale speso nel conferire loro una speciale preparazione scientifica e tecnica, si viene parimenti a minare il voluto antagonismo fra capitalisti e salariati. Invero, sia pure che dei professionisti in generale, ed anche e tanto più degli operai o artefici *qualificati* che bene spesso sono retribuiti meglio di professionisti ed impiegati, si possa dire che la loro mercede è il reddito del capitale investito nell'educarli, crescerli sino all'età produttiva. Ma perchè lo stesso ragionamento o criterio di classificazione non dovrebbe applicarsi anche ad un semplice terrazziere o badilante, considerando per lui pure il salario come il reddito del capitale o costo ch'esso individualmente ha in sè incorporato?

Indagini fisiologiche ed economiche recenti hanno precisamente posto in luce una stretta rispondenza fra il costo e la qualità dell'alimentazione (capitale investito) ed i salari percepiti (reddito del capitale).

Salta però agli occhi che un siffatto sistema a null'altro condurrebbe che alla confusione delle lingue e dei concetti. Qualsiasi allevatore di animali domestici, qualsiasi imprenditore di trasporti con forza animale sa che il nutrimento dei suoi quadrupedi è in sostanza una forma fruttuosa di investimento del proprio capitale. E allora, per essere logici, dovremmo mettere a paro il salario dell'uomo colle prestazioni delle bestie da tiro e da soma!

Se si voglia tener ferma la distinzione della società in classi, è giocoforza quindi eliminare dalle caratteristiche di queste ogni analogia fra il reddito del capitale e la retribuzione del lavoro.

Diremo noi allora che caratteristica del salariato, ciò che ne fa una classe speciale, si è la precarietà della sua posizione economica, la circostanza che il suo reddito è intimamente

connesso alla persona e non dipende dal possesso di alcuna cosa materiale ed esterna, quale, ad esempio, un pezzo di terra?

Ma oggidì la instabilità della posizione economica è un fatto e un fatto dal più al meno universale. E il salariato della industria moderna è costituito in una posizione economica ben più sicura ed indipendente che non ad esempio le decine di milioni di contadini proprietari della Russia e delle Indie, la cui condizione economica e la vita stessa sono subordinate alle messi dei campi sulle quali la natura spiega sovrana, ora prodiga ora avara, le sue forze cieche.

Nello stesso nostro paese, molti salariati dell'industria sono, e non lo ignorano, assai meno « proletari » di tanti e tanti minuscoli proprietari!

Il sostenitore della teoria delle classi sociali cercherà egli allora rifugio, per far salva la dottrina a lui cara, nella ricchezza mobiliare? Ma è troppo noto che questa forma del capitale è per essenza mutevole, soggetta a sparire intrinsecamente, come a trapassare da uno in altro capitalista, grande o medio o minuto.

E nessuno potrebbe ignorare oggidì che i miliardi depositati nelle Casse di risparmio, i miliardi rappresentati dal Debito Pubblico appartengono per grandissima parte, in tutti i paesi civili, non già alla classe dei *rentiers*, detta capitalista, ma alla classe dei salariati, detta dei proletari!

La sola Cassa di Risparmio di Torino annovera 120.000 depositanti per un totale di 75 milioni.

Come si possono, facendo salva la logica, classificare dai socialisti questi 120.000 possessori di capitali mobiliari? O li ascrivete alla classe capitalista, ed allora quanti salariati vi avanzano? o li direte ancora per la massima parte salariati e proletari, malgrado il possesso di un capitale mobiliare, ed allora non avrete più una distinzione di classi con un fondamento chiaro, logico, netto e tanto meno avrete classi in conflitto fra loro.

Gli è che la vantata dottrina del vostro capo spirituale si sommerge per intrinseco vizio, ed è condannata a naufragare nel nulla, scientificamente parlando.

Infatti, vorrete voi riporre il fondamento delle caratteristiche e dell'antagonismo di classe nel fatto che i redditi individuali variano di misura, che cioè vi hanno dei ricchi e dei poveri? Ma dove sarà il limite di demarcazione? Diremo noi, ad esempio, che quanti hanno un reddito superiore alle lire duemila sono capitalisti, e proletari invece quanti non

raggiungono tale cifra? Constateremo allora bene spesso le incongruità più stridenti e più comiche: ad esempio che le donne di una famiglia appartengono ad una classe e gli uomini ad un'altra, che fratelli germani si trovano schierati in campi opposti; che letterati, ecclesiastici, insegnanti hanno le stimmate del proletario e sono chiamati, se coscienti ed evoluti, a nutrire odio di classe verso i compositori tipografi che stampano le loro opere o i minuti negozianti che provvedono ai loro quotidiani bisogni!

In realtà, quella che il potente ingegno, l'ipocondriaco temperamento di Carlo Marx drammatizzò quale necessaria insanabile lotta di classi, non è, *oggi*, che la coesistenza di ceti contraddistinti dall'ondeggiante e mutevole possesso della ricchezza in varia misura.

Fenomeno questo che accompagnò, ma con ordinamenti profondamente diversi dagli attuali nel campo legislativo e sociale (tali da costituire *allora* delle *classi vere*), la storia del popolo d'Israele, la storia di Atene e di Roma.

La storia della Repubblica Fiorentina si impennò pure per tre secoli su conflitti fra ricchi e poveri, conflitti non resi suscettibili *allora* di tutti quei temperamenti che per il bene dei consorzi civili ha creato l'*età moderna*.

A Carlo Marx, il cui nome risuona nei due emisferi, sia concesso di contrapporre la voce di Aristide Gabelli, di un pensatore *nostro*, sottile e profondo quanto modesto ed immeritamente ignorato dai più. Nell'aureo libro « L'uomo e le scienze morali ⁽¹⁾ » il saggio Aristide, nostro contemporaneo, bene anatomizzò come l'*amore dell'io*, l'egoismo od egotismo nel senso più lato, stia a radice dei maggiori, dei più diffusi, dei più intimi fenomeni individuali e sociali d'ordine morale. Questo *amore dell'io* è come il cristallo attraverso il quale l'uomo vede, giudica, decompone, in modo quasi istintivo, ogni fenomeno. Esso è, per il mondo delle idee, lo spettroscopio che nel mondo fisico rifrange e decompone la luce solare.

A quali conseguenze di ingiustizia e di lotta conduce gli uomini il cieco istintivo culto dell'*io*, nei rapporti cogli altri membri del consorzio sociale e come la vittoria cosciente e lenta della morale consiste nell'allargarsi ed innalzarsi dell'*io* a meno angusti concetti, ad opere più generose, lo insegni, ove ne proviate desiderio, la parola stessa del grande maestro.

A me sia concesso soltanto di ricordare ancora dietro la

(1) Le Monnier, Firenze, 1869, ristampato nel 1871.

scorta dei fatti, come lo svolgimento storico della civiltà sia stato ben diverso da quello che, sotto un angolo visuale unilaterale e fallace, ci ha voluto ritrarre Carlo Marx.

Lo svolgimento della civiltà nostra è contraddistinto, nell'essenza sua, da tre soli grandi periodi ⁽¹⁾.

Il primo, l'età preistorica, trascorso per un' indefinita sequela di secoli quando l'uomo viveva di caccia, di pesca, e sua sola grande conquista fu quella di assicurarsi *la perennità del fuoco*, il modo di suscitare a suo volere. La leggenda di Prometeo ben simboleggia la liberazione che l'uomo, mercè la padronanza sul fuoco, ottenne dal despotismo delle forze naturali.

Il secondo periodo, di una durata pure indefinita, si inizia colla domesticazione di alcuni animali, colla manipolazione dei metalli, resa possibile mercè appunto l'impiego del fuoco, col fiorire della pastorizia, poi col principio dell'agricoltura, risultato dei fattori precedenti. L'uomo agricoltore diventa sedentario. Le vaganti tribù di pastori prendono stabile dimora. Si iniziano allora le leggi, dapprima religiose, poi politiche, e milizie ordinate; sorgono aggregati di case — borghi — città — maggiori Stati comprendenti più rami di una stessa gente; si delineano, in una parola, tutti gli elementi, attuali o virtuali, di quanto comprendiamo nel concetto di civiltà. Le industrie, prima semplicemente famigliari o patriarcali, diventano a mano a mano professionali, aiutate in ciò dal sapiente ordinamento sociale delle caste; e raggiungono bene spesso un alto grado di eccellenza; del che ci sono tuttora testimoni i monumenti della Mesopotamia, dell'Egitto, le opere d'arte insuperate del genio ellenico, le colossali costruzioni militari e monumentali dei Romani.

Ma tutta questa fioritura di grandezza e bellezza ha esclusivamente radice *nell'abilità manuale di singoli artefici, servita da pochi strumenti, mossi tutti o guidati dal braccio dell'uomo*. E questi strumenti rimangono su per giù gli stessi ancora durante tutto il medio evo; li ritroviamo inalterati nelle mani dei grandi artisti che costruirono le cattedrali gotiche e i castelli medioevali, che foggiarono le opere più belle di ogni ramo delle arti nel luminoso Rinascimento, dal secolo 11° insino alla metà del secolo 18°.

Questo arredamento tecnico della società presuppone, per il compimento delle colossali opere della età dei Faraoni, dei

⁽¹⁾ I concetti riassunti qui appresso furono magistralmente svolti e documentati da GUSTAVO SCHMOLLER nelle varie sue opere.

Tolomei, della Grecia classica, della Repubblica e dell'Impero di Roma la **esistenza della schiavitù**. *Senza schiavi*, giammai questi monumenti sarebbero sorti ad ammirazione dei secoli, a compiacimento perenne di ciò che nell' uomo è inconsapevolmente la forza morale più viva, l'amor proprio individuale che dalle grandezze dell'opera collettiva ritrae alimento alla illusione sul proprio « io »...

Chi percorrendo oggi la via Appia contempli i ruderi della grandezza latina, non dimentichi che lungo la stessa via, poco avanti la nascita di Cristo, solo duemila anni addietro, furono suppliziati sulla croce ben *settemila schiavi ribelli*...

Coll'avvento del Cristianesimo, della fratellanza e uguaglianza umana, dottrina che sovvertì il mondo più di qualsiasi rivoluzione ricordata negli annali della storia, la ferrea schiavitù della antichità classica non potè venir meno se non gradatamente ed assumendo la forma attenuata del servaggio.

Il servaggio fu ai suoi tempi imposto esso pure dalle condizioni economiche, dall'arredamento tecnico della società. E il servaggio durò in tutta Europa insino all'inizio del *terzo periodo* dell' incivilimento umano, *periodo sorto poco più di 150 anni addietro colle conquiste dell'uomo sopra la natura*, in altre parole, *colla scienza e colla tecnica moderna*.

E il servaggio dura ancora in quelle parti di Europa dove colla tecnica contemporanea non è penetrata l'industria moderna.

Aristotile disse che la schiavitù sarebbe cessata, solo il dì che la spola scorrerebbe da sola. Il genio umano ha realizzato questo miracolo, lo ha realizzato in misura le cento, le mille volte superiore a quanto potè divinare il maggiore pensatore dell'età che rifulse per i pensatori più forti.

Considerate, ad esempio, che nella macinazione dei cereali, lavoro dapprima esclusivamente umano, poi eseguito anche con animali domestici, solo nei due primi secoli dopo Cristo si andò applicando l'impiego di cadute idrauliche, con congegni e ruote rudimentali capaci di utilizzare al massimo dal 15 al 20 % della forza effettiva; mentre le turbine dell'*oggi* ne utilizzano il 90 % e l'elettricità trasporta a centinaia di chilometri le energie incalcolabili delle cascate alpine e dei maggiori fiumi dei due mondi.

Già Michele Chevalier, nel 1855, calcolava che nella macinazione dei cereali un suo contemporaneo produceva *in un giorno* quanto, ai tempi di Omero, gliene avrebbe richiesto 144. Lo stesso Chevalier stimava che la forza produttiva della

industria dell'estrazione del ferro fosse cresciuta, durante i tre secoli precedenti, nella proporzione da 1 a 30, mentre nella filatura del cotone, in soli 86 anni, dal 1769 al 1855, la forza produttiva era aumentata da 1 a 700! E quanti nuovi progressi nel mezzo secolo trascorso dal 1855 ad oggi si sono attuati nella filatura, come nei più disparati rami della produzione umana! ⁽¹⁾ Non solo la efficienza di ogni unità di forza è oggidì senza confronto superiore a quella usufruita nelle età passate, ma *la quantità delle energie naturali asservite al lavoro ed al soddisfacimento dei bisogni dell'uomo è cresciuta a dismisura*. Per la Germania, Gustavo Schmoller riferisce il computo che la popolazione lavoratrice del 1750, ascendente a 9 milioni, aveva tutt'al più ai suoi comandi una forza meccanica (sotto forma di energie animali e di energie dovute al vento od ai corsi d'acqua) equivalente alla forza dinamica dei 9 milioni di lavoratori. Nel 1895, la popolazione lavoratrice della Germania era salita a 26 milioni e disponeva di energie meccaniche equivalenti da 8 a 10 volte.

Le novelle energie asservite all'uomo, i progressi di ogni ramo della tecnica umana, hanno, più ancora che nel complesso della produzione vera e propria, fatto sentire la loro azione sui *trasporti*, sulle *comunicazioni* e quindi sui rapporti vicendevoli di tutte le parti del globo terrestre. Si consideri che 150 anni addietro (sempre secondo calcoli riferiti dallo Schmoller) il trasporto di una tonnellata-chilometro costava da 26 a 80 centesimi di marco, mentre oggi in media ne costa da uno a due. Questo risparmio, in altre parole questa maggiore potenza conferita all'uomo, rappresenta un vantaggio di 40 a 200 per uno.

E che dire degli effetti che il sistema di comunicazioni dovuto alla scienza e alla tecnica ha spiegato sull'impiego del *tempo*, sull'*intensità* di nozioni, di godimenti, di azioni che può racchiudere la breve vita dell'uomo!

Così solo si spiega che la popolazione dei paesi civili abbia potuto moltiplicarsi così come ha fatto e fa; *così solo si spiega* che la ricchezza e la potenza degli Stati sia cresciuta in guisa tale che il bilancio annuale della sola città di Parigi superi oggidì quello del regno di Francia sotto Luigi XV; *così solo*

(1) Cfr. la classica opera di SCHULTZE-GAEVERNITZ. — *Der Grossbetrieb. eine Studie auf dem Gebiete der Baumwoll-industrie*, Leipzig, 1892, — tradotta in italiano « *La grande intrapresa e il progresso economico e sociale* » (Torino, 1899, nella quarta Serie della Biblioteca dell' Economista edita dall' Unione Tip.-Editrice).

ancora si spiega che la ricchezza collettiva sia per lo meno decuplicata, che i milioni di operai nostri contemporanei, per quanto costituiti in condizioni che a noi appariscono modeste, a taluno intollerabili, sieno sottratti non solo alle carestie, alle epidemie che per secoli e secoli mieterono ricchi e poveri, potenti ed umili, ma godano di beni e di agi, quali non erano concessi ai maggiori sovrani del mondo. ⁽¹⁾

La dissezione che col modesto scalpello dell'osservazione e del buon senso abbiamo operata della dottrina di Marx, è riuscita per avventura alquanto gravosa alla attenzione del lettore; ma era in me il sentimento che ben accetto dovesse tornare il vedere ridotte alle dimensioni del vero una dottrina ed una fede che con tanta iattanza vorrebbero sovvertire le basi tante volte secolari dell'attuale società e dichiarano fallaci, vani, ispirati a mero tornaconto o a cecità intellettuale, gli studi di molti fra i più eletti pensatori e uomini di stato, il buon volere l'abnegazione di migliaia e migliaia di nostri simili, di quanti, mossi dalle credenze dei padri nostri o semplicemente dal vivo senso dell'umana solidarietà, danno tempo, opera, sostanze, il meglio delle energie loro, ben anche la vita intera, al servizio del prossimo.

Il vero si è che oggidì grandi perdurano le differenze da uomo ad uomo nei riguardi economici, non meno grandi però che nei riguardi della salute o della prestanza fisica, in quello della vigoria dell'intelletto e dell'animo.

Il verò si è ancora che le vie aperte agli uomini tutti per migliorare la condizione propria, per procacciarsi parte più larga non solo dei beni materiali, ma ben anco degli aiuti e dei godimenti d'ordine immateriale che la civiltà ci appresta, sono oggi senza confronto più numerose e piane che in qualsiasi età passata. Oggi un giovane che consegua senza infamia e senza lode una modesta licenza liceale, conosce assai più delle leggi della natura, dei fatti dell'umanità che non ne sapesse frate Alcuino, l'uomo più dotto dell'impero di Carlo Magno, il quale era ignaro della scrittura. Oggi sono milioni coloro che sanno leggere, l'analfabetismo solleva stupore e sdegno, provoca dallo Stato e dalla coscienza nazionale i maggiori rimedi, scomparirà fra una o due generazioni al più da tutti i consorzi civili. Invece, ai tempi di Pericle e di Socrate, di Cicerone e di Virgilio, il saper leggere

(1) Cfr. il precedente capitolo XII.

era indubbiamente privilegio di una ristretta aristocrazia, di pochi costituenti la classe dei governanti. Così, e non altrimenti, si spiega l'uso ed il lusso dei liberti letterati.

La verità si è ancora che nell'ascesa indefinita e pur sempre laboriosa dell'umanità non solo ai suoi bisogni materiali, vien dato soddisfacimento in modo e più largo e più sicuro, ma ad essa si dischiudono più larghi orizzonti di soddisfazione intellettuale e morale. E l'elevazione del tenore di vita delle masse sta appunto, anche nel pensiero dei migliori fra i socialisti, non tanto in una maggior copia di beni materiali, ma essenzialmente in agi più prolungati a favore della cultura della mente, dello spirito di associazione, del servizio della cosa pubblica.

E per rendere omaggio alla verità rileveremo qui come le organizzazioni operaie di qualsiasi partito, sebbene intese anzitutto a vantaggi economici, costituiscono una scuola ed una palestra per aprire le menti e gli animi degli operai ad orizzonti più larghi dell'esclusivo interesse pecuniario, per rendere loro familiare il concetto ed il sentimento della cosa comune che dall'interesse di classe salirà per essi pure, mano mano, al bene della nazione, all'avvenire dell'umanità.

Un pensatore dei più eletti ha detto giustamente che l'uomo è tanto più ricco quante più simpatie ed energie risveglia in lui la visione del creato e della società. Perciò la lotta di classe, quale con carattere angusto e odioso la predicano i socialisti, riesce profondamente nociva all'elevazione del cittadino e dell'uomo nell'operaio. Perciò ancora la lotta di classe restringe ed immiserisce le idealità del lavoratore e abbassa in lui la concezione della vita, lo rende un uomo, attualmente e virtualmente, meno forte e meno felice.

Oggidi nessun uomo colto e pensatore accoglie più il concetto che alla vita della società si possano applicare le leggi che Carlo Darwin formulò per la vita e la lotta del mondo animale. Di ciò è stato dato ripetuta luminosa dimostrazione, dal Bakounine (l'accesso rivoluzionario) insino ad Achille Loria mio maestro ed amico.

Bensì è vero che i fattori di ogni prospero e progrediente consorzio civile devono ingranare gli uni negli altri, integrarsi e rispettarsi a vicenda; così come in un intelletto equilibrato sano e progrediente le varie facoltà devono vicendevolmente darsi aiuto e vigore. E l'assurgere ad interessi più larghi ed alti non significa già sopprimere ma bensì sviluppare più largamente gli interessi nostri immediati e diretti.

E quanto si richiede alla vita della società come al benessere dell'individuo, si è l'acquisto graduale, ognora più sicuro, di idee e di forze che abbiano virtù organizzatrici, non già di sintegratrici. ⁽¹⁾

Se malgrado i portentosi trionfi della scienza e della tecnica, che contraddistinguono l'età novella in cui l'umanità o quanto meno la grande famiglia dei popoli europei è entrata da un poco più di un secolo, il benessere generale non è cresciuto nella stessa proporzione, ciò deve essere attribuito precipuamente a due cause ⁽²⁾.

La prima su cui è veramente singolare che così poco si soffermi l'attenzione degli scienziati come degli uomini di stato, è essenzialmente un fatto dell'uomo: la proliferazione sua, l'incremento enorme della popolazione. Ad esempio la Germania nel 1750 annoverava circa 18 milioni di abitanti, oggi ne ha più di 58. E il nostro Piemonte che, secondo le interessanti indagini del mio amico Giuseppe Prato ⁽³⁾ era nel 1774 popolato da 2.800.000 abitanti, ne accoglie oggidì pressochè 4 milioni. Gli italiani tutti dimenticano troppo spesso che la densità media della popolazione del regno è di 115 abitanti per chilometro quadrato e supera in alcune parti, come la Liguria, i 160 per chilometro quadrato. Se gli uomini così addensati trovano ancora alimento e sono anzi oggidì sottratti alle carestie, che nel passato periodicamente li decimavano, è questo un grande benefico effetto della tecnica moderna, essenzialmente nelle applicazioni sue ai trasporti di terra e di mare. Ma dovrebbe pure riflettere alla mente di ognuno che se la società non dovesse costantemente provvedere all'allevamento ed alla educazione di falangi sempre più numerose, il benessere generale riceverebbe di per ciò solo un incremento potente.

L'altro ostacolo che frappone una barriera ancora più ardua fra noi ed il benessere materiale di tutti i membri del consorzio civile, è la limitazione di certi agenti naturali, la condizione peculiare della vita vegetale in rapporto degli sforzi dell'uomo. Questa causa è stata prima intuita in tutta la

⁽¹⁾ Cfr. gli scritti tutti del nostro ARISTIDE GABELLI, † 1891, e MAURICE MAETERLINCK — *L'inquiétude de notre morale* (1907, E. Fasquelle, editore).

⁽²⁾ Cfr. GUSTAVO SCHMOLLER — *Ueber das Maschinenzeitalter* (Julius Springer, 1903) e il *Trattato generale di economia politica* dello stesso.

⁽³⁾ GIUSEPPE PRATO — *Censimenti e popolazione in Piemonte nei secoli XVI-XVIII* (Rivista Italiana di Sociologia, Roma, 1906).

rilevanza sua dagli economisti, fu scientificamente analizzata da chimici quali il Liebig.

Accenneremo qui soltanto che in Germania ed in Inghilterra, circa la metà della immensa forza meccanica impiegata da quei paesi viene erogata nelle industrie estrattive del carbone e dei metalli; ma questa industria, più si intensifica, più scende nelle viscere della terra, e più diventa onerosa, ben minori risultati consegue per ogni unità di forza impiegata.

Una consimile legge limitatrice impera nell'agricoltura; il prodotto lordo delle campagne europee si è da circa un secolo duplicato o magari triplicato mercè l'impiego dei concimi chimici e tutti i multiformi progressi della scienza e delle arti applicati ai campi. Ma, come il Liebig ha dimostrato, una lavorazione doppiamente intensa, una concimazione raddoppiata non bastano ad ottenere che la luce, l'aria, il calore, l'umidità (coefficienti essenziali della vita vegetale), agiscano sulla terra in guisa che una doppia quantità di elementi minerali ed organici si svolga e ci dia frutto.

Pertanto a queste due grandi cause, segnatamente alla seconda, è da ascriversi che sebbene la potenzialità produttiva dell'uomo si sia mercè i progressi tecnici fatta le cento e cento volte maggiore in non pochi rami dell'industria, nullameno il costo di numerosi prodotti sia ben lungi dall'essere scemato in proporzione, e un lavoro intenso e protratto debba ancora essere e permanere legge dell'umanità civile.

Senonchè non i soli elementi tecnici, non i soli coefficienti economici hanno parte nella vita dell'individuo e della società. Le credenze, le idee morali circa i vincoli di famiglia, i rapporti col prossimo, con chi è associato al nostro lavoro, con chi legifera, giudica, amministra, esercita la milizia per noi e il nostro paese, i sentimenti nostri verso i paesi vicini, — ecco altrettanti potentissimi fattori che influiscono sui destini degli individui e della società. E solo una visione superficiale, una insufficiente analisi e riflessione possono indurre in diverso concetto. È questo un tema che richiederebbe per adeguato svolgimento non fugaci istanti, non una conferenza, ma volumi che indaghino con penetrazione sottile e serena la storia dell'umanità. Consentitemi però due soli accenni.

La tecnica moderna, circostanza questa generalmente non avvertita, esige a compagno indispensabile il calcolo freddo e preciso, una contabilità esauriente e minuta, tutto un complesso di abiti mentali che fanno l'uomo osservatore, previdente, preciso. Questa speciale tempra della mente e dell'animo si

è affermata anzitutto nei primi imprenditori e capitalisti; mentre invece in passato tutta la produzione nazionale era affidata ad economie famigliari, patriarcali, tutt' al più a capi di bottega o a maestri d' arte i quali procedevano nell'azienda loro con criteri non dissimili da quelli d' un capo di famiglia agricoltore. Ora è indubitato che questa tempra mentale, non meno della padronanza dei nuovi strumenti tecnici della produzione, ha contribuito ad imprimere ai primi stadi della società capitalista e industriale un carattere unilaterale di sfruttamento eccessivo e anche esoso. I capitalisti-industriali in quel primo stadio si trovarono di fronte moltitudini di lavoratori manuali, ignoranti, imprevidenti, disorganizzati, nature rudimentali quali si potevano confare coll' andamento patriarcale e bonario della produzione nell' età delle corporazioni d' arti e mestieri. Di qui una superiorità, tanto più accentuata e destituita di freno e controllo, a vantaggio degli industriali. Ma oggidì l' istruzione obbligatoria, il suffragio quasi universale, la stampa quotidiana a buon mercato, le stesse esigenze di perizia tecnica, di ordine, di previdenza che l' esecuzione del suo lavoro impone all' operaio, hanno fatto e vieppiù faranno che esso nelle sue qualità mentali e nei suoi sentimenti morali si avvicini od uguagli al proprio padrone. In ciò, e questo è il secondo rilievo, la via sarà efficacemente spianata all' operaio vero e proprio, da un' altra circostanza che indirettamente è pure effetto della tecnica moderna. Questa ha rivoluzionato i sistemi di trasporto, ha fatto d' ogni paese entro i suoi confini, anzi del mondo intero, si può dire, un solo mercato. Di più, le esigenze della tecnica, coi suoi impianti colossali, colle sue clientele di consumatori necessariamente estesissime hanno sostituito e vieppiù sostituiscono alle tante piccole aziende, poche aziende importanti e ben anco colossali.

Da questo nuovo stato di cose ha preso origine un numero stragrande di lavoratori che non sono operai e non sono neppure imprenditori; intendo tutta la schiera degli impiegati addetti alle industrie, al commercio, ai tantissimi servizi pubblici sorti insieme alle mutate condizioni economiche politiche e sociali.

Questi lavoratori hanno, devono avere, un certo grado di coltura, una speciale preparazione tecnica e scientifica, la quale bene spesso non è inferiore a quella dei capi di industria. Anzi, oggidì, è nel novero di questi lavoratori che si

reclutano sempre più i capi ed i dirigenti delle industrie. Ora tutti questi lavoratori vanno man mano conseguendo, per conquiste individuali o collettive, riconosciute dalla consuetudine o ben anco dalla legge, vantaggi, garanzie, cautele sempre maggiori, rispondenti alle legittime aspirazioni loro, in correlazione alle mutate condizioni ed al generale progresso della società.

È indubitato che le conquiste di questa classe multiforme e potente di lavoratori, che sogliono chiamarsi stipendiati, ma in sostanza non differiscono intrinsecamente dai salariati veri e propri, agiranno a pro delle classi più ignoranti ed umili degli operai manuali, ed io ardisco esprimere l'avviso che questa alleanza implicita, connaturata all'odierno movimento economico ha giovato e gioverà più al ceto degli operai che non tutti gli agitatori del partito socialista.

La partecipazione sempre crescente delle donne alle carriere *stipendiate*, private e pubbliche, riveste sotto quest'aspetto una particolare benefica importanza, valendo a diffondere queste idee e queste abitudini meglio atte ad educare e sollevare anche la classe dei lavoratori manuali, nel seno delle famiglie ed a trasfonderle nell'educazione che nel riguardo morale come in quello fisico è assai più, per chi ben consideri, opera della donna che dell'uomo, dell'ambiente domestico che non della scuola.

La cifra degli impiegati privati, estranei cioè ai servizi pubblici, che era salita nella sola Germania, nel periodo 1882-1895, da 307 mila a 621 mila, potrebbe essere oggi *poco discosta dal milione*.

Per l'Italia, il Censimento del 1901 ha registrato queste categorie di stipendiati e professionisti, *maschi* (in cifre tonde):

Impiegati di commercio (esclusi i commessi di negozio)	73.000
Impiegati dello stato e di enti pubblici.	173.000
Impiegati di amministrazioni private	55.000
Insegnanti	39.000
Professioni sanitarie	49.000
Professioni legali	34.000
Letterati, pubblicisti, copisti ecc.	6.200
Ingegneri e architetti	9.600
Geometri e agrimensori	7.500
Ragionieri	5.600

A riportarsi 451.900

	Riporto	451.900
Addetti alle arti figurative		13.000
» » » musicali (di concetto)		10.800
Artisti drammatici		1.800
ossia in totale maschi salariati e non lavoratori		
manuali		<u>479.500</u>

Lo stesso Censimento annoverò fra le « persone viventi specialmente (neppur *esclusivamente*) di reddito » maschi 237.000 e pensionati (cioè antichi stipendiati o salariati) 65.000.

Quanto si è concesso da una parte ed ottenuto dall'altra, quanto si è in una parola — senza lotta di classi, senza scioperi, nè serrate, — stabilito fra principali e dipendenti, fra i capitalisti industriali e i loro collaboratori di vario ordine, per un'equa salvaguardia degli interessi e dei diritti reciproci, costituisce un addentellato ed un esempio di incalcolabile efficacia, a vantaggio degli ordini più numerosi e più umili dei lavoratori manuali nelle grandi aziende industriali. Certo si richiede anche in questi il concorso di quegli elementi di cultura almeno relativa, di moderazione, di ben inteso interessamento alla azienda comune che dapprima hanno ottenuto agli stipendiati condizioni migliori e più tardi hanno valso ad elevarne ed assicurarne le sorti. ⁽¹⁾

Ma questa si è la via e ciò, ci sia permesso di proclamare ben alto, è la conferma solenne, desunta dai fatti, del convincimento, antico in chi vi parla, circa l'influenza potente che gli elementi ed i fattori morali ed intellettuali hanno anche nella soluzione del problema sociale, — in tutte le sue molte faccie: l'assicurazione contro le malattie, l'invalidità, la vecchiaia, la disoccupazione; una sempre più diffusa istruzione professionale; l'abitudine al risparmio; la lotta contro l'alcoolismo; le abitazioni sane, economiche, gradevoli.

L'età moderna, l'età della scienza e della tecnica, ha fatto già di questo mondo una dimora molto migliore

⁽¹⁾ Questo che è *pronostico* per l'Europa continentale, è già *realtà* nell'Unione Nord-Americana. E ne converranno quanti conoscono la mentalità degli operai *qualificati* di quel novissimo paese, le loro mercedi e condizioni di vita che sono ugualmente elevate.

Cfr. la bella inchiesta che l'industriale inglese *Mosely* fece fare agli Stati Uniti da membri delle *Trade's Unions* Inglesi. La Relazione della Commissione fu stampata a Manchester, 1903; tradotta in francese (*Giard et Brière*, editori); riassunta dalla *Riforma Sociale*.

e molto più bella per l' uomo, glie la renderà ancora in avvenire più comoda e sicura. Ma l' uomo ed i partiti non hanno ancora elaborato gli ordinamenti nuovi per un uso saggio e pacifico di questa dimora. Essi si accapigliano ancora per la parte che ad ognuno ne possa spettare, mentre pure dovrebbero, se non comprendere per vigore di intelletto, almeno udire dalla voce della coscienza, che l' uomo, questo re del creato, deve, prima di ogni cosa, diventare migliore, più morale, più previdente e saggio per saper godere degname-
mente dei suoi nuovi destini. E mi sia concesso, ripetere quanto qui in Torino stampava or sono quattro anni: « La popolazione operaia dei nostri centri urbani ed industriali, non verrà, secondo il nostro convincimento, a vivere in largo numero in case più igieniche, più comode, più civili se non quando *essa, e con essa tutti noi, avremo tradotto in pratica un rispetto maggiore della solidarietà umana, dell' igiene, del sereno ossequio alla realtà dei fatti, ossia, in una parola, se non dopo che sarà diventata più forte ed adulta l' educazione morale del nostro Paese* ».

APPENDICE

Reputiamo pregio dell' opera far seguire ai nostri appunti il testo della lettera che il Sindaco di Milano, Senatore Ambrogio Ponti, ha diramato in data 30 Aprile scorso.

Questo documento è ispirato nel tempo stesso ad uno spirito nobilissimo di *civismo* illuminato e ad una grande benefica saggezza d' indole pratica.

Alla lettera del Marchese Ponti erano uniti lo « *Statuto dell' Istituto per le case popolari in Milano* » e l' elenco, sommariamente ma efficacemente motivato, dei « *voti e proposte in ordine alla questione delle case popolari* » ⁽¹⁾ che ebbe a formulare il Comitato milanese per le case popolari, dopo mature discussioni svoltesi sotto la presidenza di Luigi Luzzatti e col concorso dei cittadini più segnalati per positive benemeritenze nel campo dell' azione economica e sociale.

Statuto e voti meritano la stessa lode che l' appello del Sindaco, esame ed imitazione dal quanti si propongono di fare

(1) Tipografia G. Civelli.

alcunchè di utile e concludente in ordine al problema delle abitazioni popolari.

Senza rilevare la concordanza sostanziale — legittimo motivo di compiacimento grande — dei voti e delle proposte milanesi colle osservazioni svolte nel precedente studio, ci sia concesso mettere in luce gli art. 4, 7 e 37 dello Statuto. Essi sono del tenore seguente :

Art. 4. — Il capitale dell'Istituto è costituito:

a) *da quote sociali di concorso* dell'ammontare non minore di L. 100.000 (centomila) ciascheduna.

b) *da contributi di concorso* non inferiori a L. 1000 (mille) cadauno.

c) da eredità, lasciti, donazioni ed elargizioni che pervenissero all'Istituto.

d) dal fondo di riserva.

Art. 7. — *Alle quote sociali ed ai contributi di concorso* è corrisposto, in base alle risultanze dei bilanci consuntivi annuali, un interesse nella misura non mai superiore però al 4 % delle somme versate esclusa ogni partecipazione agli utili, i quali sono devoluti a vantaggio esclusivo dell'Istituto.

L'interesse sovraindicato è attribuito anche alla parte di capitale di cui alla lettera c dell'art. 4 e si devolverà per intero a miglioramento delle condizioni d'affitto, o per un più completo conseguimento degli scopi dell'Ente.

Art. 37. — *Il Consiglio determina le condizioni ed i canoni d'affitto nella misura minima possibile* includendovi il prezzo dell'acqua potabile ed il premio di assicurazione dei mobili degli inquilini contro i danni dell'incendio, osservato il disposto dell'art. 7 per la devoluzione del reddito della parte di capitale di cui alla lettera c dell'art. 4, e *tenendo conto* delle esigenze dell'azienda e specialmente :

a) *di un interesse del 4 % sulle quote sociali effettivamente versate e sui contributi di concorso* ;

b) degli interessi ed oneri passivi ;

c) delle spese di amministrazione ;

d) delle imposte, sovrimposte, tasse generali e speciali ;

e) del deperimento e delle spese di manutenzione ordinaria, delle spese per l'assicurazione contro i danni dell'incendio ed altri eventuali provvedimenti di previdenza ;

f) delle perdite per sfiti ed inesigenze ;

g) del contributo per la formazione di un fondo di riserva per le spese straordinarie.

Non potrà in nessun caso essere concesso l'uso gratuito dei locali.

Ai capitali, grossi o piccoli, che privati, Enti morali (Province, Municipi, Opere Pie) o Società anonime conferiranno, con o senza *animo donandi*, all'Istituto autonomo, verrà quindi conteggiato o corrisposto l'interesse annuo del *quattro per cento* e di ciò dovrà esser tenuto calcolo nel determinare le pigioni.

Disposizioni queste *eminentemente* provvide e giuste e benefiche.

Invero :

1) Solo così si potrà esser sicuri che gli Istituti autonomi non facciano all'iniziativa privata la quale è e sarà pur sempre la forza massima, una concorrenza indebitata e dannosa e si racchiudano invece nella propria missione di « calmieri e di esempio ».

2) Solo così si avrà larga affluenza di capitali e si potranno fare molte case. Poichè per il problema delle abitazioni popolari il *porro primum* è pur sempre di *mettere sul mercato molte case*, verità questa da *monsieur de la Palisse*, ma che si vede rinnegata ad ogni piè sospinto in Italia e specie dai « popolari ». Alle abitazioni delle classi non abbienti gioveranno senza confronto assai più molti milioni cui si debba servire il 4 % d'interesse, che non le somme relativamente esigue donate per atto di beneficenza o paghe di un interesse tale che si risolva esso pure in una forma larvata di carità.

Ci sia lecito soggiungere che il Consiglio della Cassa di Risparmio di Torino, il quale donò per l'Istituto autonomo torinese qual primo suo contributo L. 1.000.000, nel redigere lo scorso Marzo uno schema di Statuto era venuto precisamente alle stesse proposte accolte dai Milanesi.

Egregie persone credono che il capitale conferito *sine animo donandi* negli Istituti autonomi dovrebbe esser pago dell'interesse che frutta il Consolidato. Errore questo attenuato, ma pur sempre grave. Invero il Consolidato è praticamente denaro sempre liquido e disponibile; non così certo il capitale conferito per fabbricare case popolari...

Oggi il frutto del 3,75 o 3,50 % *nel campo degli affari* è inferiore, e di non poco, al tasso corrente per investimenti sicuri; non vediamo l'Impero Germanico chiedere a prestito all'Europa intera mezzo miliardo contro buoni 4,20 % a scadenza di 5 anni...?

O gli Istituti autonomi saranno condotti coi criteri voluti da Milano e dalla Cassa Torinese, e avranno larghi concorsi

e risultati pure larghi e fruttuosi ; o se ne vorrà fare invece un Ente ibrido, tramezzante fra la beneficenza pura e un istituto finanziario, e rimarranno rachitici ed impotenti.

Quando mai gli Italiani, eredi del buon senso latino, intenderanno e praticheranno il precetto di cui è imbevuto il mondo anglo sassone, che l'abilità e il successo non stanno nel « fare il bene a marcio dispetto del tornaconto individuale » ma nella cooperazione di questo coll' altruismo, « nel consorzio di affari congiunto al consorzio delle anime » ?

COMUNE DI MILANO

Milano 30 Aprile 1907.

Onorevole Signore,

L' accolta di uomini egregi che con chiara visione degli odierni bisogni sociali, auspice e guida l' On. Luzzatti, diede opera al sorgere in Milano di un Istituto per le case popolari, redigendone lo Statuto fondamentale in armonia alle leggi vigenti, volle commesso a me, quale rappresentante della Città, l' incarico di condurre a compimento la nobile iniziativa.

Con grato animo io ho accolto l' onorevole mandato, e mi accingo a compierlo con fede di successo, convinto che il valore altissimo dell' impresa e la sua bontà, anche dal lato finanziario, saranno ben compresi in questa Milano, che alla saggezza economica accoppia l' entusiasmo verso ogni opera buona. E sarà certo opera buona alleviare il disagio in cui versa tanta parte della popolazione milanese, dacchè l' incessante aumento di essa, dovuto non solo alle cause normali, ma anche ad una immigrazione di oltre diecimila persone ogni anno, ha determinato di recente il progressivo e sensibile rialzo delle pigioni.

Gli scopi dell' Istituto appaiono chiaramente determinati nello Statuto: provvedere alloggi igienici e a buon mercato alle classi meno abbienti, costruendo nuove case, o le esistenti migliorando e riformando in ottemperanza ai moderni dettami dell' igiene, ed arrecare così rimedio al male che, nell' attuale momento di intenso sviluppo cittadino, ha raggiunto lo stadio acuto.

I caratteri dell' Istituto sono compendiatamente nella frase dell' On. Luzzatti: « *è un ente finanziario con intenti sociali* » ; un ente cioè che, pur offrendo al capitale un impiego sicuro ed equamente proficuo, intende a che tutti coloro che non sono forniti di grandi mezzi di fortuna possano trovare, e in quantità sufficiente, abitazioni decorose e sane, a prezzi moderati, con materiale e morale vantaggio.

Vollero i promotori che all' Istituto fosse negato ogni carattere di beneficenza, e ciò sia per la considerazione che altrimenti non sarebbe stato possibile l'affluire abbondante del capitale necessario per un' azione efficace, sia per un senso di doveroso rispetto verso le classi alle quali l' Istituto deve provvedere, le quali nulla chiedono alla beneficenza, ma da sè stesse, dal proprio lavoro assiduo ed onesto, vogliono trarre i mezzi per sopperire alle necessità della vita.

A siffatto concetto fondamentale si informa lo Statuto il quale, con una serie di disposizioni che disciplinano la composizione del Consiglio, la compilazione dei bilanci, la determinazione dei canoni d'affitto, la nomina e le funzioni dei revisori, equiparati ai Sindaci delle Società Anonime, e infine le modalità di votazione delle assemblee elettorali e deliberanti, mira ad assicurare all' Ente un severo funzionamento amministrativo, garanzia di efficace adempimento delle sue finalità e garanzia al capitale investito di un' equa e sicura remunerazione.

La lunga esperienza fatta, così all' estero come nella città nostra, ove benemerite istituzioni da tempo si dedicano alla soluzione del problema che ci sta a cuore, deve ormai persuadere che l' investimento di capitali nelle aziende per case popolari, oltre che un' opera buona, è anche un buon affare.

Le disposizioni statutarie del nostro Istituto danno affidamento e l' interesse del capitale potrà raggiungere senza troppa difficoltà il limite massimo del 4 % certamente non disprezzabile nelle attuali condizioni del mercato.

E giova tener conto di un' altra considerazione di non lieve importanza, che vale pure a giustificare la preferenza accordata alla forma dell' Istituto autonomo sulle altre forme consentite dalla legge, e cioè che l' Istituto, avendo davanti a sè, quale unico ed esclusivo scopo, la provvista e l' amministrazione di case popolari, è condotto per naturale conseguenza ad acuire in esso la sua competenza e la sua azione, specializzando e perfezionando tutta la sua compagine tecnica, amministrativa e finanziaria.

Esso rappresenterà inoltre un bell'esempio di alleanza fra la pubblica e la privata iniziativa, tanto più utile in quanto che le Amministrazioni municipali difficilmente possono da sole addossarsi un così grave assunto.

Le risultanze delle indagini e degli studii compiuti da speciali Commissioni o da singoli studiosi stanno a dimostrare quanto grave ed urgente sia il problema da risolvere, occorrendo di migliorare le condizioni di alloggio di quasi 2/3 della popolazione di Milano.

Consegue da ciò che lo stesso Istituto autonomo non potrà mai proporsi di provvedere da solo al fabbisogno, nè riuscire col suo intervento a rallentare od ostacolare l' iniziativa dei privati costruttori, anzichè tendere a soverchiarla, esso dovrà limitarsi ad integrarla,

studiandosi di esercitare una funzione di moderatore dei prezzi e di guida ed esempio, nell'interesse generale.

Tali riflessi e le precise disposizioni statutarie offrono il maggior affidamento che l' Istituto, pur avendo di mira la modicità degli affitti, si asterrà, *nello interesse de' suoi scopi medesimi, dal richiedere al capitale impiegato sacrifici eccessivi, sia per non allontanarne l'incremento, sia per non snaturare l' indole propria*, non dovendo esso, ripetesì, assumere il carattere prevalente di beneficenza.

Lo che non toglie però che, per esplicita disposizione statutaria intesa ad assicurare assoluto rispetto alle intenzioni dei donatori, *il reddito della parte di capitale costituito da donazioni, lasciti, elargizioni ecc., debba essere interamente devoluto a migliorare le condizioni di affitto, e all'incremento dell' Ente.*

Io confido che l' appello rivolto a quanti si sentono animati da preveggenza sollecitudine per il benessere delle classi meno abbienti non rimarrà inascoltato, e l' Istituto delle case popolari, geniale concezione moderna, che in sè riunendo in armonica fusione un concetto finanziario e un concetto sociale, ben poté essere detto dall' On. Luzzatti « *un consorzio di affari e un consorzio di anime* » entrerà ben presto nel novero dei fatti compiuti, nuovo titolo di onore per la nostra città.

Mi rivolgo pertanto alla S. V., vivamente pregandola di voler concedere un generoso concorso pecuniario a pro dell' Istituto delle case popolari.

L' interessamento dalla S. V. sempre dimostrato per il bene della nostra città mi rende sicuro del suo valido appoggio, come vado sicuro che la S. V. ispirandosi ad elevati sentimenti, non vorrà negare il suo concorso ad *un' opera socialmente utile e buona e ad un tempo modestamente remuneratrice.*

Con ogni considerazione

Il Sindaco
AMBROGIO PONTI.

INDICE

CAPO	I. — <i>Considerazioni generali</i>	pag. 5
»	II. — <i>I fattori economici del problema</i>	» 8
	§ 1 ^o — La domanda di abitazioni — I salarii	
	§ 2 ^o — L'offerta di abitazioni — L'urbanesimo — Il fabbisogno di capitali	
»	III. — <i>Elementi del costo: Area — Materiali — Mercedi edilizie</i>	» 18
»	IV. — <i>Le difficoltà fiscali</i>	» 23
»	V. — <i>Lo stato attuale delle cose con speciale riguardo a Torino</i>	» 28
»	VI. — <i>Rimedi e soluzioni (Considerazioni generali)</i>	» 34
»	VII. — <i>L'azione dei Comuni</i>	» 39
»	VIII. — <i>Aiuti indiretti</i>	» 45
»	IX. — <i>La legge italiana 31 marzo 1903 sulle case popolari</i>	» 47
»	X. — <i>La legislazione e la pratica del Belgio per le case popolari</i>	» 52
»	XI. — <i>Esempi ed insegnamenti della Germania</i>	» 59
»	XII. — <i>Il tempo, elemento indispensabile all'evoluzione della civiltà — Sguardi al passato — Confronti ed esempi nell'età moderna</i>	» 71
»	XIII. — <i>Epilogo:</i>	» 77
	Le contraddizioni intime del socialismo.	
	La lotta delle classi.	
	I tre grandi periodi della tecnica e della civiltà.	
	Mezzi ed ostacoli al benessere materiale nell'età nostra.	
	Un grande aiuto all' elevazione della classe operaia.	
	Le energie morali, elemento indispensabile del progresso umano.	

APPENDICE:

L'istituto autonomo a Milano e Torino. — L'appello del Sindaco A. Ponti.

Prezzo del presente volume Lire DUE

EM. CAUDERLIER

L'EVOLUZIONE ECONOMICA NEL SECOLO XIX

Versione e Note di ALBERTO GEISSER

con una Appendice sui salari industriali in Italia

NELLA SECONDA METÀ DEL SECOLO XIX

Vol. in-12° di pagine XVI-317 - Prezzo Lire 2,50

INDICE.

Il perchè di questa traduzione — La nostra tesi.

LIBRO I: Le radicali trasformazioni causate dalla scienza e dell'industria dopo l'inizio del secolo XIX — L'antico regime delle corporazioni; suo periodo d'equilibrio e sua decadenza — Il nuovo regime economico — Sua forza di diffusione, sue basi — Compendio storico dall'evoluzione economica in Inghilterra — Progressi immensi dei lavoratori inglesi — La molla dell'evoluzione industriale — Suoi effetti sul movimento dei salari e dei profitti — Compendio storico dell'evoluzione economica in Francia — Decadenza delle tendenze rivoluzionarie — Compendio storico dell'evoluzione economica nel Belgio — Carlo Marx e il manifesto del Partito Comunista — Costituzione del Partito Operaio Belga — La filatura del lino nell'ultimo secolo in Fiandra.

LIBRO II (*Inghilterra*): I Numeri indicatori — Salari delle industrie edilizie — Salari agricoli — Gli uni e gli altri seguono il movimento dei salari industriali — Rinvilio dei mezzi di sussistenza — Numeri indicatori di Sauerbeck — Aumento generale dei consumi: Alcool, Birra, Tabacco; 132 miliardi bene spesi — Il secolo XIX triplica le risorse dell'operaio inglese — (*Francia*): Aumento dei salari agricoli ed edilizi — Ambidue seguono il movimento dei salari industriali — Sconfitta dei dommi marxisti — Rinvilio dei mezzi di sussistenza — Effetti del regime protezionista — Rincarò delle pigioni — Il secolo XIX duplica le risorse dell'operaio francese — L'alimentazione popolare è grandemente migliorata: è cresciuto molto il consumo delle bevande alcooliche — Spesa annua di quattro miliardi in vino, sidro, birra, alcool — Rapidi progressi dell'alcoolismo nelle città e nelle campagne.

LIBRO III: Sviluppo dei mezzi di trasporto durante il secolo XIX — (*Belgio*): Rialzo simultaneo dei salari nell'industria, nell'agricoltura, nelle arti edilizie e nei mestieri — Rinvilio dei mezzi di sussistenza; il secolo XIX accresce le risorse dell'operaio belga nella proporzione da 100 a 270 — (*Stati Uniti d'America*): Loro espansione industriale — La loro concorrenza minacciosa all'Europa — Una causa poco nota della loro superiorità — L'avvenire sarà dei popoli sobrii. — RIASSUNTO.

APPENDICE: *Cenni storici e statistici sui salari industriali in Italia, nella seconda metà del secolo XIX.* — Elementi per la statistica delle industrie e dei salari in Italia — L'industria ed i salari industriali prima del 1862 — Il calcolo dei salari industriali in Italia — I salari industriali in Italia dal 1862 ad oggi: Le industrie del cotone, della lana e della canapa; i salari nell'industria della seta; i salari nell'industria della carta; i salari in altre grandi industrie — La durata e l'efficacia.

In Vendita a Torino presso S. LATTES & C. — a Firenze presso R. BEMPORAD & FIGLIO — a Bologna presso NICOLA ZANICHELLI.